



POUVOIR JUDICIAIRE

C/21913/2014

ACJC/120/2017

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 6 FEVRIER 2017**

Entre

1) **A** \_\_\_\_\_ **SA**, sise \_\_\_\_\_ Genève,

2) **Monsieur B** \_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ Genève, recourants contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 25 avril 2016, tous deux représentés par la régie **G** \_\_\_\_\_ **SA**, rue de Richemont 19, case postale 68, 1211 Genève 21, en les bureaux de laquelle ils élisent domicile,

et

**Monsieur C** \_\_\_\_\_ **et Madame D** \_\_\_\_\_, domiciliés rue **E** \_\_\_\_\_ 11, à Genève, intimés, tous deux représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils élisent domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 08.02.2017.

---

### **EN FAIT**

- A. Par jugement JTBL/375/2016, rendu le 25 avril 2016, le Tribunal des baux et loyers a réduit de 40% le loyer mensuel de 2'340 fr. dû par C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ pour l'appartement de 4 pièces situé au 4ème étage de l'immeuble sis rue E\_\_\_\_\_ 11, à Genève, pour la période allant du 25 août 2014 au 17 octobre 2014 (ch. 1), condamné A\_\_\_\_\_ SA et B\_\_\_\_\_, pris conjointement et solidairement, à verser à C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ une somme de 2'050 fr. avec intérêts à 5% du 27 octobre 2014 (ch. 2), débouté pour le surplus C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ des fins de leur demande (ch. 3), dit que la procédure était gratuite (ch. 4) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5).

Ce jugement a été notifié aux parties par plis recommandés du greffe du 25 avril 2016.

En substance, les premiers juges ont considéré que les conditions légales de l'octroi d'une réduction de loyer pour le défaut que constituait la présence de punaises de lit dans l'appartement des locataires étaient réalisées mais que l'inexistence d'une faute des bailleurs ne permettait pas de leur accorder le remboursement des frais liés à leur logement temporaire à l'hôtel et au changement d'un canapé, correspondant à des dommages-intérêts.

- B. a. Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 25 mai 2016, A\_\_\_\_\_ SA et B\_\_\_\_\_ ont déclaré former recours contre ce jugement dont ils sollicitent, principalement, l'annulation des chiffres 1 à 3 et 5. Ils demandent que cela fait, la Cour déboute C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ de toutes leurs conclusions, et si, par impossible, la Cour ne devait pas les débouter de toutes leurs conclusions, qu'elle réduise le loyer de 15% du 25 août au 12 septembre 2014, condamne A\_\_\_\_\_ SA et B\_\_\_\_\_ à verser à C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ une somme de 500 fr. maximum avec intérêts à 5% dès le 12 septembre 2014; enfin, si mieux n'aime la Cour, qu'elle renvoie le dossier au Tribunal pour qu'il rende un nouveau jugement au sens des considérants.

Les recourants sollicitent une rectification des faits établis par les premiers juges. Ceux-ci auraient omis, de manière arbitraire, de retenir une partie des déclarations d'un témoin, F\_\_\_\_\_; les premiers juges auraient ensuite retenu injustement l'existence du défaut allégué par les locataires, en errant dans leur appréciation des preuves et en considérant que les bailleurs n'avaient pas contesté la présence des punaises de lit dans l'appartement des locataires et n'avaient pas établi la responsabilité de ces derniers dans l'origine du défaut, en violation de l'art. 8 CC. Enfin, les recourants invoquent une violation de l'art. 259b CO et une violation de l'art. 4 CC en lien avec l'art. 259d CO.

- b. Par mémoire-réponse du 24 juin 2016, les intimés ont conclu au rejet du

recours et à la confirmation du jugement attaqué.

**c.** Le 19 juillet 2016, les recourants ont fait usage de leur droit de répliquer et persisté dans leurs conclusions.

**d.** La cause a été gardée à juger le 13 septembre 2016, les intimés n'ayant pas fait usage de leur droit de dupliquer.

**C.** Les faits pertinents suivants ressortent de la procédure de première instance :

**a.** Le 5 novembre 2013, A\_\_\_\_\_ SA et B\_\_\_\_\_, d'une part, en qualité de bailleurs, et C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_, d'autre part, en qualité de locataires, ont conclu un contrat de bail portant sur un appartement de 4 pièces, situé au 4ème étage de l'immeuble sis rue E\_\_\_\_\_ 11, à Genève.

Le loyer a été fixé à 2'340 fr. par mois, charges de 240 fr. en sus.

Le bail a été conclu pour une durée initiale d'un an et quinze jours, du 16 novembre 2013 au 30 novembre 2014, renouvelable ensuite tacitement d'année en année, sauf préavis de résiliation donné trois mois à l'avance par l'une ou l'autre des parties.

La régie G\_\_\_\_\_ est en charge de la gestion de l'immeuble.

L'appartement loué par C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ se trouve sur le même palier que l'un des appartements qui a été occupé jusqu'à l'été 2014 par une auberge de jeunesse à l'enseigne "H\_\_\_\_\_".

**b.** Dans le courant du mois d'août 2014, les locataires ont informé la régie par téléphone de la présence de punaises de lit dans leur appartement et lui ont demandé d'intervenir rapidement à cet égard.

Par courrier du 25 août 2014, ils ont réitéré leur demande, indiquant qu'ils avaient contacté une entreprise de désinfection pour déterminer le degré d'infestation des punaises. Ils ont relevé que ces nuisibles devaient provenir de l'auberge de jeunesse voisine. A l'appui de leur affirmation, les locataires ont relevé une information existant en ligne, sur le site M\_\_\_\_\_.com, suggérant que les conditions de salubrité dans l'auberge en question n'étaient pas des meilleures, un des hôtes ayant clairement dénoncé la présence de punaises de lit, en avril 2014.

Le 27 août 2014, la régie a accusé réception de ce courrier et indiqué aux locataires qu'elle restait dans l'attente de connaître le rapport de l'entreprise.

**c.** Selon son rapport daté du 28 août 2014, l'entreprise de détection canine I\_\_\_\_\_ Sàrl a constaté la présence de punaises de lit dans deux pièces de l'appartement, à savoir la chambre parentale (dans le lit, les armoires et les

---

plinthes), ainsi que le salon (dans les canapés et les plinthes). La petite chambre n'était pas touchée. Cette intervention a été facturée aux locataires 250 fr. TTC.

**d.** La régie a refusé d'entrer en matière, estimant que la responsabilité des propriétaires n'était pas engagée. Elle a toutefois proposé aux locataires un bon pour la société J\_\_\_\_\_ SA, spécialisée dans la désinsectisation-dératisation, avec laquelle elle travaillait régulièrement, tout en précisant que l'intervention serait aux frais des locataires.

**e.** Ces derniers ont mandaté l'entreprise K\_\_\_\_\_ qui, en date du 29 août 2014, a procédé à la congélation de leurs effets personnels. Son intervention a été facturée 650 fr. aux locataires.

S'agissant de leur logement, les locataires ont par ailleurs mandaté la société L\_\_\_\_\_. Cette dernière est intervenue à deux reprises, les 1<sup>er</sup> et 12 septembre 2014, afin d'effectuer un traitement contre les punaises. Chacune de ces interventions a été facturée 250 fr. aux locataires.

**f.** En annexe de leur courrier du 16 septembre 2014, les locataires ont transmis à la régie le rapport de I\_\_\_\_\_ Sàrl ainsi que les factures dont ils s'étaient acquittés auprès des entreprises précitées. Ils ont requis le remboursement des frais ainsi encourus, soit 1'400 fr. Ils ont en outre informé la régie du fait que D\_\_\_\_\_ avait été victime d'une réaction allergique aux piqûres de punaises, avait dû consulter un dermatologue et être traitée par l'application de crèmes corticostéroïdes.

Par courrier du 17 septembre 2014, la régie a opposé une fin de non-recevoir à la demande de remboursement des locataires, considérant que la responsabilité des bailleurs n'était pas engagée.

**g.** Le 30 septembre 2014, l'entreprise I\_\_\_\_\_ Sàrl a à nouveau constaté la présence de punaises de lit dans la chambre parentale, au niveau du lit, de la commode et des plinthes. Aucune punaise n'a par contre été détectée dans le salon. Cette intervention a été facturée 250 fr. aux locataires.

Le 1<sup>er</sup> octobre 2014, l'entreprise L\_\_\_\_\_ a procédé à un nouveau traitement contre les punaises. Cette intervention a été facturée 200 fr. aux locataires.

**h.** Par courrier du 9 octobre 2014, les locataires ont informé la régie de ces derniers développements, requis le remboursement de 450 fr. supplémentaires et réclamé une réduction de loyer de 100% du 25 août au 1er octobre 2014.

Dans sa réponse du 16 octobre 2014, la régie a persisté à refuser tant la prise en charge des frais encourus par les locataires, que la réduction de loyer sollicitée.

**i.** Le 17 octobre 2014, l'entreprise I\_\_\_\_\_ Sàrl a procédé à un contrôle de l'appartement et constaté qu'il n'y avait plus de punaises. Cette intervention a été

facturée 200 fr. aux locataires.

**j.** Par requête déposée le 27 octobre 2014 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ ont assigné les bailleurs en réduction de loyer à raison de 100% du 10 août au 17 octobre 2014, ainsi qu'en remboursement de 2'850 fr. correspondant aux frais de désinsectisation de l'appartement.

**k.** Non conciliée lors de l'audience du 11 décembre 2014, l'affaire, qui a fait l'objet d'une autorisation de procéder délivrée aux locataires, a été portée par ces derniers devant le Tribunal, le 17 décembre 2014. Procédant en personne, ils ont conclu au paiement de 8'115 fr.

**l.** Dans leur réponse du 3 février 2015, les bailleurs ont conclu au déboutement des locataires de toutes leurs conclusions, soutenant que ceux-ci étaient seuls responsables de la présence des punaises de lit, de sorte que le défaut leur était imputable.

**m.** Lors de l'audience de débats principaux du 5 mai 2015, les parties ont persisté dans leurs conclusions. Les locataires ont produit différentes pièces, notamment des photographies des piqûres dont ils ont été victimes, des factures d'hôtel pour la période du 26 août au 1<sup>er</sup> septembre 2014, ainsi qu'un extrait du site internet M\_\_\_\_\_.com en lien avec l'auberge de jeunesse H\_\_\_\_\_, située dans l'immeuble.

Le commentaire d'une internautes berlinoise, posté le 2 avril 2014, y fait référence à l'insalubrité des locaux et à la présence de punaises de lit.

**n.** Lors de l'audience de débats principaux du 18 juin 2015, deux témoins ont été entendus.

M\_\_\_\_\_, directrice de J\_\_\_\_\_ SA, société active dans la désinsectisation-dératisation, a déclaré qu'elle travaillait auprès de cette entreprise depuis 2000 et avait obtenu, cinq ans auparavant, le "permis de traiter", seule formation reconnue en Suisse par l'OFSP dans le domaine des nuisibles.

Des punaises de lit ne pouvaient arriver dans un appartement que par importation, à savoir par les locataires eux-mêmes, par leurs amis ou encore par des meubles amenés dans l'appartement. Il était pratiquement exclu que des punaises de lit se déplacent d'un appartement à l'autre. Tant qu'elles avaient assez à manger, elles n'avaient aucune raison de se déplacer. Très exceptionnellement, en cas de grande infestation, il était éventuellement possible que n'ayant plus assez à manger, les punaises passent dans un appartement voisin, par l'aération par exemple, voire par les parois. Selon son expérience, il fallait environ six mois pour qu'il y ait une très grande infestation, avec des punaises visibles même durant la journée sur les

murs. En général, les punaises se cachent la journée dans les lits, les plinthes, les prises d'électricité etc. et sortaient la nuit pour se nourrir.

Depuis six ou sept ans, J\_\_\_\_\_ SA intervenait presque tous les jours pour des punaises de lit. Elle procédait par pulvérisation dans les appartements deux fois en dix jours, en demandant aux clients de mettre tous les habits dans des sacs poubelles avant qu'ils soient traités puis lavés à 60 degrés. Les habits qui ne pouvaient être lavés à cette température pouvaient faire l'objet d'un nettoyage chimique. Les punaises se repéraient par leurs traces d'excréments et par les piqûres sur l'homme. Pour un appartement de quatre pièces, le coût de deux interventions était d'environ 500 fr., y compris l'intervention préalable du technicien pour déterminer la présence de punaises.

Son entreprise avait été mandatée pour contrôler, par mesure de prévention, s'il y avait des punaises de lit dans les appartements vacants n° 301 et 302 du 3<sup>ème</sup> étage, anciennement occupés par l'auberge de jeunesse. L'un de ses collaborateurs s'était rendu dans l'immeuble le 27 octobre 2014 et n'avait détecté aucune trace de punaises de lit.

F\_\_\_\_\_, gérant technique auprès de la régie, a déclaré qu'à sa connaissance, il n'y avait pas eu de problème de punaises de lit dans d'autres appartements que celui des locataires. L'auberge de jeunesse avait quitté les lieux à l'été 2014 et n'avait jamais signalé un tel problème. L'entreprise mandatée pour contrôler les appartements qu'elle occupait n'avait pas trouvé de trace de punaises de lit.

**o.** Lors de l'audience de débats principaux du 18 décembre 2015, le Tribunal a procédé à l'interrogatoire des parties.

D\_\_\_\_\_ a reconnu qu'à sa connaissance, aucun autre locataire n'avait été touché par des punaises de lit, ce qui a été confirmé par la régie.

Les locataires ont par ailleurs indiqué qu'ils avaient dû se débarrasser de deux canapés, infestés de punaises de lit.

**p.** Dans leurs plaidoiries finales, les locataires ont conclu à l'octroi d'une réduction de loyer de 100% du 25 août au 17 octobre 2014, à ce que les bailleurs soient condamnés à leur rembourser les frais ayant permis de remédier au défaut de la chose louée, soit une somme totale de 2'050 fr. avec intérêts à 5% dès le 27 octobre 2014, ainsi qu'à leur verser une somme de 965 fr. 80 avec intérêts à 5% dès le 27 octobre 2014, correspondant aux frais d'hôtel et au prix du remplacement du canapé.

Les bailleurs ont persisté dans leurs conclusions.

Sur quoi, le Tribunal a gardé la cause à juger.

---

## EN DROIT

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

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_594/2012 du 28 février 2013).

Le recours est notamment recevable contre les décisions finales de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (art. 319 let. a CPC).

Les dernières conclusions de première instance portaient sur l'octroi aux locataires d'une somme de 2'050 fr., au titre de remboursement des frais d'élimination du défaut, sur une réduction de 100% du loyer sur la période du 25 août au 17 octobre 2014 (2'340/30 jours, soit 78 fr., x 54 jours), soit 4'212 fr., ainsi que sur le remboursement de 965 fr. 80, au titre de dommages-intérêts, soit un total de 7'227 fr. 80.

Seule la voie du recours est ainsi ouverte en l'espèce.

- 1.2** Le recours, écrit et motivé, doit être déposé dans un délai de 30 jours à compter de sa notification (art. 321 al. 1 CPC).

Le recours a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 221 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

- 1.3** Dans le cadre d'un recours, le pouvoir d'examen de la Cour est limité à la violation du droit et à la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

Ce dernier grief se recoupe avec celui d'arbitraire (art. 9 Cst.) dans l'appréciation des preuves ou dans l'établissement des faits et ne peut être considéré que lorsque cette appréciation porte sur des faits pertinents et mène le premier jugement à un résultat insoutenable (JEANDIN, op.cit., n. 5 ad art. 320 CPC).

- 1.4** Les allégués nouveaux et les pièces nouvelles sont irrecevables (art. 326 CPC).

- 2. 2.1** Selon l'art. 157 CPC, le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées. Autrement dit, le juge apprécie librement la force probante de celles-ci en fonction des circonstances concrètes, sans être lié par des règles légales et sans être obligé de suivre un schéma précis (ATF 133 I 33

consid. 21; arrêts du Tribunal fédéral 5A 113/2015 du 3 juillet 2015 consid. 3.2 et 5A\_250/2012 du 18 mai 2012 consid. 7.4.1). Il n'y a pas de hiérarchie légale entre les moyens de preuves autorisés (SCHWEIZER, in Code de procédure civile commenté, Bâle 2011, n° 19 ad art. 157 CPC).

Les moyens de preuve autorisés sont énoncés à l'art. 168 CPC. Cette norme prévoit entre autres l'interrogatoire des parties et la prise en compte de renseignements écrits (art. 191 CPC).

**2.2** Le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, et de l'entretenir en cet état (art. 256 al. 1 CO).

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

Le législateur n'a pas défini la notion de défaut, qui relève du droit fédéral. Celle-ci doit être reliée à l'obligation de délivrer la chose louée dans un état approprié à l'usage auquel elle est destinée (art. 256 al. 1 CO). En d'autres termes, il y a défaut lorsque l'état de la chose diverge de ce qu'il devrait être selon l'art. 256 CO, c'est-à-dire lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise, ou sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (ATF 136 III 186 consid. 3.1.1; 135 III 345 consid. 3.2).

Le locataire est en droit de demander la réparation d'un défaut qui apparaît en cours de bail et la remise en l'état de l'objet car l'entretien de la chose d'une manière qui garantisse l'état conforme à l'usage convenu fait partie des obligations principales du bailleur (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, 2011, n. 4 ad art. 259a CO, p. 222).

Le locataire est responsable des défauts que lui-même ou l'une des personnes dont il répond provoque par un usage de la chose louée négligent et non conforme au contrat (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, op. cit., n. 4 ad art. 259b CO, p. 225; WEBER, Commentaire bâlois du code des obligations (BSK), 4ème éd, Bâle 2007, n° 2 ad art. 259a CO).

Lorsque l'origine du défaut est difficile à déterminer et litigieuse, on admet que pour se libérer, le bailleur puisse toujours amener la preuve que le défaut a été causé en raison de la responsabilité du locataire, selon les mêmes règles que l'art. 267 CO. S'il n'apporte pas la contre-preuve d'une responsabilité du locataire, son échec implique que la réduction de loyer est due, même si l'origine exacte du

défaut ne peut être établie, et cela sans faute du bailleur (AUBERT, in Droit du bail à loyer, BOHNET/MONTINI, éd., 2010, n. 53 ad art. 259d CO).

**2.3** Selon l'art. 259b let. b CO, lorsque le bailleur a connaissance d'un défaut et qu'il n'y a pas remédié dans un délai convenable, le locataire peut remédier au défaut aux frais du bailleur si le défaut restreint, sans l'entraver considérablement, l'usage pour lequel la chose a été louée.

Un défaut doit être qualifié de moyenne importance lorsqu'il restreint l'usage pour lequel la chose a été louée sans l'exclure ou le restreindre complètement. Le défaut est en revanche grave lorsqu'il exclut ou entrave considérablement l'usage pour lequel la chose a été louée. Excepté le cas où la chose est totalement inutilisable, le défaut doit être qualifié de grave lorsqu'il met en danger les intérêts vitaux du locataire et de ses voisins, notamment leur santé et leur intégrité corporelle (AUBERT, op.cit., n. 40 ad art. 258 CO; LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 225; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, op. cit., n. 52 p. 198).

**2.4** Lorsqu'un défaut entrave ou restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut notamment exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier (art. 259a al. 1 let. b CO et art. 259d CO).

La réduction de loyer que peut exiger le locataire en application de l'art. 259d CO doit être proportionnelle au défaut et se détermine par rapport à la valeur de l'objet sans défaut. Elle vise à rétablir l'équilibre des prestations entre les parties (ATF 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 les défauts sont nombreux et affectent l'usage de l'objet loué pendant des périodes différentes, qui se chevauchent néanmoins en partie. 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 et les références citées; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_222/2012 du 31 juillet 2012 consid. 2.2).

**2.5** Dans un arrêt du 7 septembre 2015 (ACJC/1009/2015), la présence de punaises de lit a été considérée par la Cour de céans comme constituant un défaut grave, plus sérieux que la simple présence de blattes. Contrairement à ces dernières, les punaises de lit entraînent de nombreux désagréments, tant physiques, causant des lésions cutanées, que psychologiques, qui empêchaient l'occupant du logement concerné de jouir de son appartement, en particulier la nuit et entravaient ainsi considérablement l'usage de la chose louée.

Dans cet arrêt, une réduction de loyer de 50% due sur toute la période entre la prise de connaissance du défaut par le bailleur et l'intervention de l'entreprise attestent de la suppression du défaut a été allouée.

**2.6** Le premier grief des recourants concerne le fait que le Tribunal n'a pas retenu certaines des déclarations du témoin F\_\_\_\_\_.

Les recourants n'indiquent pas en quoi l'intégralité des déclarations du témoin, en particulier le fait qu'il considérait J\_\_\_\_\_ SA moins chère que d'autres et la conseillait pour cette raison aux locataires concernés par des punaises de lit, aurait pu être déterminante dans le cadre de la présente cause. Contrairement à ce qu'ils soutiennent, la prise en compte de cette opinion du témoin ne démontre nullement que les locataires auraient violé leur obligation de respecter les intérêts des bailleurs lors du choix des entreprises mandatées pour remédier au défaut.

Or, le Tribunal a retenu que la régie avait proposé de délivrer aux locataires un bon pour l'intervention de J\_\_\_\_\_ SA, avec laquelle elle était habituée à travailler, mais leur avait dit que les frais de cette intervention seraient à leur charge, ce qui était déterminant.

S'agissant d'une remise en question des faits tels qu'établis par les premiers juges, les recourants n'expliquent pas en quoi l'exclusion d'une partie du témoignage en question constituerait une constatation manifestement inexacte, voire arbitraire, des faits pertinents.

Le grief n'est donc pas fondé.

**2.7** Le second grief des recourants vise l'appréciation des preuves opérée par le Tribunal, s'agissant de l'existence d'un défaut dont la réparation incombait aux bailleurs.

Ils soutiennent tout d'abord avoir contesté la présence de punaises de lit dans l'appartement des locataires, contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges.

A teneur du dossier, cela est inexact. En première instance, les recourants se sont bornés à contester que la réparation du défaut leur soit imputable. Ils ont fait valoir que la question de savoir si des punaises de lit se trouvaient réellement dans l'appartement des locataires pouvait rester ouverte, du fait qu'aucune responsabilité en découlant ne pouvait être mise à leur charge.

Par ailleurs, les premiers juges ont examiné la question de savoir si un défaut existait et si celui-ci pouvait être imputé aux locataires, comme le soutenaient les bailleurs.

Conformément à la doctrine citée plus haut, lorsqu'on se trouve en présence d'un défaut dont l'origine est douteuse, les droits en découlant pour le locataire peuvent

être exercés par ce dernier, la responsabilité du bailleur quant au maintien de la chose louée dans un état conforme à l'usage convenu étant de droit impératif et l'imputabilité du défaut au locataire ne pouvant être acquise que s'il est établi que l'usage de la chose louée par celui-ci a été négligent ou non conforme au contrat.

En l'espèce, le Tribunal, pour établir sa conviction, a examiné les différents moyens de preuve à sa disposition : déclarations des parties, commentaire posté en avril 2014 sur le site internet M\_\_\_\_\_.com concernant l'auberge de jeunesse des 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages, article publié en 2011 par l'Agence de santé et des services sociaux de Montréal sur les punaises de lit, notamment leur propagation, déclarations des témoins des bailleurs. Il a retenu que dans la situation présente, il ne pouvait être tenu pour établi de manière certaine que les locataires étaient responsables de l'introduction des punaises de lit dans leur appartement.

Ce raisonnement, fondé sur la libre appréciation des preuves, n'est pas constitutif d'une violation de la loi.

C'est ainsi à bon droit que les premiers juges sont entrés en matière sur l'examen des droits invoqués par les locataires sur la base des art. 259 ss CO.

**2.8** Le troisième grief des recourants porte sur une violation invoquée de l'art. 259b CO.

A l'appui de leur grief, ces derniers allèguent à la fois que les locataires n'étaient pas en droit de remédier au défaut à leurs frais car il s'agissait d'un défaut grave, qu'ils auraient dû mandater J\_\_\_\_\_ SA, que les interventions de I\_\_\_\_\_ Sàrl et de K\_\_\_\_\_ n'étaient pas nécessaires, que les frais engendrés par les différentes interventions étaient trop élevés, les entreprises ayant mal fait leur travail et ayant dû intervenir deux fois, et que les frais de K\_\_\_\_\_ ne concernaient pas la suppression du défaut mais correspondaient à des dommages-intérêts et relevaient donc de l'article 259e CO, dont les conditions n'étaient pas réalisées.

Tous ces allégués de fait sont présentés pour la première fois dans le cadre de la procédure de recours, de sorte qu'ils ne sont pas recevables. En effet, en première instance, les recourants se sont contentés de contester être responsables de la suppression du défaut et partant, de devoir prendre en charge les frais réclamés par les locataires.

Au vu de ce qui précède, le troisième grief des recourants est également infondé.

**2.9** Dans leur dernier grief, les recourants contestent le pourcentage de réduction de loyer qui a été accordé aux locataires, ainsi que la durée prise en compte pour appliquer cette réduction.

Ils invoquent une violation de l'article 259d CO et soutiennent que si une réduction doit être accordée, elle ne peut excéder 15%. En outre, elle ne devrait être accordée que jusqu'au 12 septembre 2014, date de la deuxième intervention de l'entreprise de désinsectisation.

S'agissant du pourcentage qu'ils invoquent, les recourants ne se réfèrent à aucune casuistique.

La réduction de 40% retenue par le Tribunal est fondée sur l'examen des circonstances du cas d'espèce, le nombre de pièces touchées, soit deux sur quatre, le nombre de traitements nécessaires pour éradiquer les punaises, soit trois, ainsi que les nuisances subies en raison des piqûres et des déplacements à l'hôtel rendus nécessaires lors des désinsectisations. De surcroît, le Tribunal a comparé ces circonstances à celles de l'arrêt de la Cour cité sous consid. 2.5 ci-dessus.

Son appréciation quant au taux de réduction de loyer n'a pas été sérieusement remise en cause et apparaît conforme à la loi et à la jurisprudence.

Enfin, dans la mesure où la dernière intervention de l'entreprise de désinsectisation a dû avoir lieu le 1<sup>er</sup> octobre 2014 et où la confirmation de la suppression des punaises n'a été donnée aux locataires que le 17 octobre 2014, il sied de considérer qu'ils n'ont repris le plein usage de leur logement qu'à partir de cette date.

En conséquence, les premiers juges n'ont pas violé la loi en accordant une réduction de loyer de 40% de la date à laquelle la régie a été informée du défaut, soit du 25 août 2014, jusqu'au 17 octobre 2014.

Le quatrième et dernier grief des recourants est également infondé.

3. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable le recours interjeté le 25 mai 2016 par A\_\_\_\_\_ SA et B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/375/2016 rendu le 25 avril 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/21913/2014-3-OSD.

**Au fond :**

Le rejette.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Mark MULLER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

La greffière :

Maïté VALENTE

**Indication des voies de recours :**

*Conformément aux art. 113 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 constitutionnel subsidiaire.*

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

*Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr.*