



POUVOIR JUDICIAIRE

C/22264/2015

ACJC/65/2019

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 21 JANVIER 2019**

Entre

Monsieur A_____, p.a. **B**_____ SA, _____, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 30 avril 2018, comparant par Me Julien PRONTERA, avocat, rue des Battoirs 7, case postale 284, 1211 Genève 4, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

C_____ SA et **Monsieur D**_____, sise et domicilié _____, intimés, comparant tous deux par Me Thierry STICHER, avocat, place des Eaux-Vives 8, case postale 3796, 1211 Genève 3, en l'étude duquel ils font élection de domicile.

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

EN FAIT

- A. Par jugement JTBL/393/2018 du 30 avril 2018, communiqué aux parties par pli du 7 mai 2018, le Tribunal des baux et loyers a ordonné à A_____ de remédier aux défauts liés aux nuisances provenant du 2^{ème} étage, ainsi qu'à l'encombrement de l'allée de l'immeuble sis 1_____ à Genève (ch. 1 du dispositif), a réduit le loyer des locaux situés au 1^{er} étage dudit immeuble de 5% du 1^{er} juin au 31 décembre 2015, de 40% du 1^{er} janvier au 31 octobre 2016 et de 37% du 1^{er} novembre 2016 et jusqu'à complète cessation des nuisances citée sous le chiffre 1 du dispositif (ch. 2), a condamné A_____ à verser à D_____ et C_____ SA le trop-perçu en décaissant avec intérêts à 5% l'an dès la date moyenne (ch. 3), a validé la consignation opérée depuis le 28 novembre 2016 sur le compte n° 2_____ auprès des Services financiers du Pouvoir judiciaire (ch. 4), a ordonné auxdits Services de libérer les loyers consignés à concurrence de la réduction de loyer octroyée sous chiffre 2 du dispositif en faveur de D_____ et C_____ SA et à concurrence du solde en faveur de A_____ (ch. 5), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 6) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 7).

Les premiers juges ont retenu l'existence de plusieurs défauts, dans la mesure où D_____ et C_____ SA, locataires, étaient entravés dans l'usage de la chose louée, dépassant le seuil tolérable.

L'activité de l'école de _____ située en dessus des locaux litigieux provoquait des bruits et des vibrations, causant des chutes de poussière et faisant trembler les fenêtres, même après l'envoi de mises en demeure et l'installation de tapis en mousse par l'école de _____. Ce défaut justifiait une réduction à hauteur de 35%.

L'état des parties communes au début du bail ne pouvait pas être considéré comme un état approprié à l'usage convenu, en raison d'un trou dans la partie pavée devant l'allée de l'immeuble, de la porte de cette allée qui ne fermait pas, de l'état du mur à côté de ladite porte et du hall d'entrée, des graffitis dans les escaliers et de l'état des boîtes aux lettres, défauts réparés par des travaux exécutés entre les mois de juin et octobre 2016.

Enfin, le Tribunal a retenu des encombrements par intermittence des parties communes par la présence de poussettes décaissant de la présence de l'école de _____.

Pour ces deux derniers défauts, une réduction du loyer à hauteur de 5%, puis de 2% après la réfection des parties communes, était adéquate.

- B. a. Par acte adressé le 7 juin 2018 au greffe de la Cour de justice, A_____ (ci-après également : le bailleur) forme appel contre ce jugement, dont il sollicite l'annulation.

Il conclut, préalablement, à l'audition en qualité de témoin de E_____, associée gérante de F_____ SA et, principalement, à l'annulation des chiffres 1 à 5 du dispositif du jugement entrepris et à ce qu'il soit ordonné aux Services financiers du Pouvoir judiciaire de libérer la totalité des loyers consignés en sa faveur et, subsidiairement, à l'annulation des chiffres 1 et 2 du dispositif dudit jugement querellé, à ce qu'il lui soit ordonné de remédier au défaut lié aux nuisances provenant du 2^{ème} étage et à la réduction du loyer des locaux loués de 10% au maximum du 1^{er} février jusqu'à complète cessation des nuisances provenant du 2^{ème} étage.

L'appelant soutient que l'audition de E_____ est indispensable.

Au fond, il considère que les témoins G_____, H_____ et I_____ entendus par le Tribunal n'étaient pas impartiaux et que, de ce fait, la présence de poussettes n'avait pas été établie par les locataires. Quoiqu'il en soit, une telle présence ne pouvait pas constituer un défaut.

Selon l'appelant, les locataires n'avaient pas non plus établi un défaut dans les parties communes au début de leur bail et l'appelant n'avait pas d'obligation d'exécuter des travaux au motif de l'activité de gestion de fortune des locataires. Si tel devait être le cas, la réduction ne pouvait prendre effet qu'à partir du 3 août 2015.

L'appelant soutient également que l'activité de l'école de _____ au 2^{ème} étage ne constitue pas un défaut. S'agissant de la chute de la poussière, voire de petits morceaux de plâtre, elle était due à une mauvaise pose du revêtement du plafond exécutée par les locataires. Enfin, trois témoins entendus par le Tribunal n'étaient pas objectifs.

En tout état, une éventuelle réduction de loyer consécutive à la présence de l'école de _____ doit s'élever, selon l'appelant, à 10% au maximum et ce, depuis le 28 janvier 2016.

L'appelant a allégué des faits nouveaux et a produit des pièces nouvelles, à savoir un courrier de la régie du 6 juin 2018 ainsi que deux photographies.

b. C_____ SA et D_____ (ci-après également : les locataires) concluent, à la forme, à l'irrecevabilité des pièces nouvellement produites par le bailleur et des nouveaux allégués de celui-ci et, au fond, au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement.

Ils ont produit deux pièces nouvelles, à savoir un extrait du Registre du commerce de l'entreprise individuelle J_____ [renvoyant à A_____] ainsi que la page K_____ [réseau social professionnel] de A_____.

c. Par réplique du 12 juillet 2018, le bailleur a indiqué que le témoignage de E_____ permettrait de déterminer le type de cours donnés dans son école de _____ et les horaires d'ouverture de celle-ci. Pour le surplus, il a persisté dans ses conclusions.

Il a allégué des faits nouveaux et a produit dix photographies en tant que pièces nouvelles.

d. Par duplique du 8 août 2018, les locataires ont conclu à l'irrecevabilité des pièces nouvelles et des faits nouvellement allégués dans la réplique. Pour le surplus, ils ont persisté dans leurs conclusions.

e. Les parties ont été avisées le 15 août 2018 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Il résulte du dossier les faits pertinents suivants :

a. Par contrat du 19 mai 2015, A_____, propriétaire, et C_____ SA et D_____, locataires, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location de bureaux situés au 1^{er} étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève.

Le contrat a été conclu pour une durée de cinq ans, du 1^{er} juin 2015 au 31 mai 2020, renouvelable ensuite tacitement de cinq ans en cinq ans, sauf résiliation respectant un préavis de six mois.

Le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé par le contrat à 52'800 fr., soit 4'400 fr. par mois.

b. Par courrier du 3 août 2015, les locataires se sont plaints auprès de la régie d'un certain nombre de défauts en lien avec les parties communes de l'immeuble, notamment la présence d'un trou devant l'immeuble depuis le début du bail et rebouché seulement le 28 juillet 2015 visiblement en lien avec des travaux relatifs aux conduites de gaz; le mur défraîchi à l'entrée de l'immeuble; la porte d'entrée, hors de ses gonds, qui restait la plupart du temps ouverte et frottait le sol lorsqu'on la fermait ou l'ouvrait; le hall d'entrée peu illuminé et lugubre; les boîtes aux lettres, très usées en sus d'être sales et très vieilles; des planches de bois arrachées sur les murs de l'entrée et des graffitis dans les escaliers menant aux bureaux.

c. Par courrier du 23 septembre 2015, les locataires ont mis en demeure le bailleur de réparer la porte d'entrée de l'immeuble, procéder à la réfection du couloir et peindre l'entrée de l'immeuble et la cage d'escaliers au plus tard le 28 septembre 2015.

d. Le 29 septembre 2015, les locataires ont consigné le loyer à compter du mois d'octobre 2015 ([compte n°] 3_____ [auprès des Services financiers du Pouvoir judiciaire]).

e. Par requête déposée le 26 octobre 2015 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (ci-après : la Commission) (C/22264/2015), les locataires ont assigné le bailleur en validation de la consignation du loyer et en exécution de travaux, soit la réparation de la porte d'entrée de l'immeuble, la réfection de la peinture de la porte de l'immeuble, de son entourage et du hall, la remise en état et le remplacement des lattes en bois dans l'entrée de l'immeuble, la suppression des graffitis et la réfection de la peinture des murs de l'escalier. Ils ont conclu à l'octroi d'une réduction de loyer de 20% dès le 1^{er} juin 2015 jusqu'à complète exécution des travaux.

f. Non conciliée le 26 janvier 2017, l'affaire a été portée devant le Tribunal le 27 février 2017. Les locataires ont indiqué que la majorité des défauts avaient été supprimés à la fin du mois d'octobre 2016. Il restait encore la problématique liée à l'encombrement du hall d'entrée, notamment par leur voisin du rez-de-chaussée, soit l'établissement L_____, lequel continuait à utiliser les locaux communs comme entrepôt de poubelles et autres objets. Ils concluaient à ce que le bailleur soit condamné à interdire aux autres locataires de l'immeuble d'entreposer leurs poubelles, marchandises et autres objets dans les parties communes, à ce que le loyer soit réduit de 20% du 1^{er} juin 2015 au 31 octobre 2016, à ce que A_____ soit condamné à leur verser la somme de 14'960 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} janvier 2016 (date moyenne) et à l'octroi d'une réduction de loyer de 10% dès le 1^{er} novembre 2016 jusqu'à la suppression des défauts.

A l'appui de leurs conclusions, les locataires ont notamment produit des photographies de l'allée encombrée de sacs poubelles et de poussettes datées du 6 février 2017.

g. Au cours de la procédure, les loyers ont été déconsignés.

h. En décembre 2015, la société F_____ SA, école privée de cours de langues pour enfants, a pris possession de locaux situés au 2^{ème} étage de l'immeuble.

i. Par courrier du 28 janvier 2016, les locataires se sont plaints auprès du bailleur de nuisances causées par leur voisin du dessus. Les cours de langues donnés à de jeunes enfants, qui avaient lieu les lundi, mardi, jeudi et vendredi dès 16h00 et le mercredi et le samedi toute la journée, provoquaient du bruit (musique, course et sauts des enfants) ainsi que des vibrations qui faisaient tomber de la poussière du plafond.

j. Par courrier du 13 avril 2016, les locataires ont informé le bailleur que, malgré des travaux de réfection au sol et la pose de tapis au 2^{ème} étage, les nuisances

persistaient. Une grande partie des cours consistaient à faire courir et bouger les enfants au rythme d'une musique assez forte et chaque course faisait trembler le plafond et tomber de la poussière. Il était impossible de travailler dans ces conditions et le bailleur était prié d'intervenir, soit en interdisant les élèves de courir, soit en procédant à des travaux de réfection.

k. Par pli du 28 juillet 2016, le bailleur a mis en demeure F_____ SA de prendre toutes les mesures utiles afin de ne plus causer de bruit pour le voisinage.

l. Il ressort d'un courrier du bailleur du 16 septembre 2016 que les lambris du hall d'entrée avaient été remplacés, que le nouveau bloc de boîte aux lettres avait été installé et les clés remises, que le carrelage avait été commandé et qu'il serait posé une fois la colonne de gaz déplacée.

m. Le déplacement de la colonne a eu lieu entre le 12 et le 14 octobre 2016 et le carrelage a été remplacé le 19 octobre 2016.

n. Lors de sa visite dans les locaux des locataires le 12 octobre 2016, M_____, huissier judiciaire, a constaté, dans le bureau du secrétariat, que des chocs répétés, des bruits de pas, de course et des bruits sourds étaient audibles. Ces bruits faisaient trembler les vitres et les poutres et ils variaient entre 65 et 75 décibels. Dans le bureau du fond côté cour, il a également constaté des bruits de pas et de chocs, variant entre 60 et 70 décibels. Le plafond et les vitres tremblaient également.

o. Considérant qu'il n'était plus tolérable de travailler dans ces circonstances, les locataires ont mis en demeure le bailleur, par courrier du 3 novembre 2016, de supprimer les nuisances sonores, de tremblements, de vibrations, de poussière et de chute de plafond d'ici au 25 novembre 2016, faute de quoi le loyer serait consigné.

p. Le 23 novembre 2016, les locataires ont fait appel à la police afin de faire constater le bruit.

q. Le 28 novembre 2016, les locataires ont consigné le loyer dès le mois de décembre 2016.

r. Par courrier du 6 décembre 2016, le bailleur a contesté les nuisances en indiquant que le procès-verbal de l'huissier judiciaire n'était pas probant, puisqu'il ne concernait qu'une prise de son sur un jour de 9h30 à 10h30. Par ailleurs, l'immeuble était ancien, de sorte qu'il n'avait pas la même isolation qu'une construction récente. D'ailleurs, une telle qualité d'isolation n'avait jamais été promise. Partant, la consignation n'était pas justifiée.

s. Par requête déposée le 12 décembre 2016 devant la Commission (C/4_____/2016), les locataires ont assigné le bailleur en validation de la

consignation du loyer, en suppression des nuisances provenant du local du 2^{ème} étage, en réduction de loyer à raison de 50% dès le 1^{er} janvier 2016 et en restitution du trop-perçu avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} janvier 2016. Non conciliée le 26 janvier 2017, l'affaire a été portée devant le Tribunal le 23 février 2017.

t. Le 20 janvier 2017, une nouvelle mise en demeure a été adressée à F_____ SA.

u. M_____ s'est à nouveau déplacé dans les locaux litigieux les 8 et 9 février 2017. Il a constaté durant ces deux jours des bruits de course, chocs, cris et éclats de voix, grincements de poutraison, variant entre 45 et 75 décibels. Les bruits, dont les chocs provoquaient des émanations de poussière, avaient eu lieu en non-stop de 13h56 à 15h20 le premier jour et de 16h33 à 17h40 le deuxième jour.

v. Par courrier du 27 février 2017, le bailleur a prié l'établissement L_____, sis au rez-de-chaussée de l'immeuble, de ne rien déposer dans le dégagement du hall d'entrée de l'immeuble, d'entreposer les sacs poubelles dans le local prévu à cet effet et de demander à l'entreprise qui vidangeait le bac à graisse du restaurant d'intervenir le matin de bonne heure et de ne pas passer par l'allée de l'immeuble.

w. Dans sa réponse du 11 avril 2017 dans la cause C/4_____/2016 concernant les nuisances provoquées par l'école de langues, le bailleur a préalablement dénoncé l'instance à F_____ SA. Principalement, il a conclu au déboutement des locataires de toutes leurs conclusions et à ce qu'il soit ordonné aux Services financiers du Pouvoir judiciaire de libérer la totalité des loyers consignés sur le compte 2_____ en sa faveur.

Dans sa réponse du même jour dans la cause C/22264/2015 concernant les parties communes, le bailleur a principalement conclu au rejet des conclusions en réduction de loyer du 1^{er} juin 2015 au 31 octobre 2016 et à l'irrecevabilité des conclusions visant à la condamnation du bailleur à interdire aux autres locataires de l'immeuble d'entreposer leurs poubelles et autres objets, de même qu'au rejet des conclusions visant à réduire le loyer dès le 1^{er} novembre 2016, puisque non soumises à conciliation. Subsidiairement, il a conclu au déboutement de toutes les conclusions des locataires.

Par courrier adressé au Tribunal le 29 mai 2017, F_____ SA a contesté les nuisances décrites par les locataires et a indiqué ne pas donner suite à la dénonciation d'instance.

Par ordonnance du 30 mai 2017, les causes C/22264/2015 et C/4_____/2016 ont été jointes sous le numéro C/22264/2015.

x. Lors de l'audience du 1^{er} septembre 2017 devant le Tribunal, les parties ont persisté dans leurs conclusions et ont été interrogées.

D_____ a déclaré que lorsqu'il était entré dans les locaux, l'allée était dans un état déplorable et délabré, de sorte qu'elle ne pouvait pas être considérée comme acceptable, étant précisé qu'il recevait des clients. Il avait fallu beaucoup de courriers et la consignation du loyer pour que les travaux soient exécutés en octobre 2016. Depuis lors, le hall d'entrée était acceptable mais pas idéal. Quant à son encombrement, il continuait mais avait largement diminué. Il avait encore récemment vu une caisse de croissants et des poussettes, mais l'état n'était plus aussi alarmant. Il a précisé que la régie avait affiché un panneau début 2017 qui interdisait le dépôt de tout objet, mais les gens n'en tenaient pas vraiment compte.

Ils étaient quatre personnes dans les locaux et exerçaient la gestion de fortune. Plus précisément, il travaillait avec sa secrétaire et il partageait les locaux avec la société N_____ également active dans la gestion de fortune, formée de deux personnes. Ils arrivaient entre 8h00 et 8h30 le matin et partaient vers 18h30 voire 21h00 pour d'autres. Ils travaillaient également le samedi la moitié de l'année, le dimanche étant le seul jour où les locaux n'étaient pas occupés. Ils subissaient les nuisances dès qu'il y avait des classes et dès que les enfants étaient là, cela devenait insupportable. Les nuisances subies étaient très bien décrites dans les rapports d'huissier, il s'agissait notamment de chocs lourds et répétitifs puis de gros chocs qui faisaient tomber de la poussière du plafond. Il s'agissait d'une méthode d'enseignement très dynamique pour laquelle les locaux n'étaient pas adaptés. Lorsque les fenêtres étaient ouvertes, elles tremblaient et il en allait de même pour les poutres.

A_____, fils du bailleur, a déclaré n'avoir reçu aucune plainte des autres locataires. Il y avait encore un local commercial vide au 2^{ème} étage, en face de F_____ SA, les autres locaux étant des appartements. Il a indiqué être souvent sur place, notamment le vendredi 25 septembre 2017 de 6h30 à 12h/12h30, mais ne pas avoir constaté de bruit qui sortait de l'ordinaire, alors qu'il y avait eu des classes la matinée en question. Depuis novembre 2016, il s'était rendu maintes fois dans l'immeuble et n'avait jamais remarqué une entrée déplorable ou lugubre, ni des affaires entreposées. L'établissement L_____ se faisait livrer tôt le matin et n'entreposait sa marchandise que durant quelques minutes.

O_____, représentante de la régie gérant l'immeuble, a indiqué que lorsque la régie avait repris le dossier en janvier 2017, il y avait déjà eu une mise en demeure à l'encontre de l'école. Elle en avait refait une le 20 janvier 2017. Suite à cette mise en demeure, elle avait rencontré l'école de langues qui lui avait expliqué les démarches entreprises pour diminuer les nuisances, notamment la pose de tapis. Elle s'était rendue une fois dans les locaux du 1^{er} étage en janvier 2017 et n'y avait constaté aucun bruit. Elle a toutefois précisé qu'elle avait été reçue dans la salle de conférence, laquelle se situait en-dessous de l'accueil des parents. A cette occasion, les deux personnes qui travaillaient pour [la société] N_____ lui avaient fait part de leurs doléances et lui avaient montré la poussière sur le bord de

la fenêtre. Concernant les objets stockés dans l'entrée, elle s'était rendue un certain nombre de fois sur place entre juin et juillet 2017 et n'avait rien constaté. Elle avait également eu un entretien avec le directeur et le gérant de l'établissement L_____ qui lui avaient indiqué qu'ils faisaient le maximum pour que rien ne soit entreposé dans l'entrée. Depuis le début de la procédure, ils n'avaient entrepris aucune démarche à l'encontre de l'école de langues en raison de la présente procédure et du fait que les faits étaient contestés.

Lors des audiences des 17 octobre, 23 novembre 2017 et 9 janvier 2018, huit témoins ont été entendus.

y. G_____, économiste auprès de N_____, sous-locataire de C_____ SA, a déclaré que la société était sur place depuis le début du bail de C_____ SA et occupait les bureaux du fond. Dès que les classes de l'école avaient débuté, elle avait subi beaucoup de bruit, des tremblements et de la poussière qui tombait du plafond. Les enfants couraient et jouaient, ce qui, dans un vieux bâtiment, provoquait les nuisances susmentionnées et ce, malgré l'installation d'une moquette en caoutchouc. Les nuisances étaient présentes toute la journée, du lundi au samedi, mais pas de manière continue, plutôt par étape. Les employés de la société entendaient également les enfants sauter, tomber et hurler même avec les fenêtres fermées, le bruit principal étant quand les enfants couraient. Il avait été présent quand l'huissier était venu sur place, mais il pensait que les bruits avaient été moins forts ce jour-là. Ces bruits l'empêchaient de se concentrer dans son travail et notamment lors des conversations téléphoniques. Le problème était qu'il ne s'agissait pas de bruit constant, mais de pics, de sorte qu'il ne pouvait pas s'y habituer. Il avait également été présent lorsque la police était passée en 2016, laquelle avait constaté le bruit et était montée parler à la locataire du 2^{ème} étage, mais n'avait rien pu faire. Quant à l'entrée du bâtiment, elle avait toujours été un problème. Au début, la porte d'entrée ne se fermait pas. Encore aujourd'hui, le restaurant utilisait l'entrée comme un local pour stocker les cartons vides, les cartons pour transporter de la nourriture et le container à bouteilles vides. Il y avait également jusqu'à cinq à six poussettes stockées toute la journée. Le problème était que ses clients passaient par cette entrée qui était petite. La régie leur avait assuré que les problèmes dans l'entrée allaient être réglés, mais ils avaient dû consigner les loyers pour que les travaux soient entrepris. Enfin, il y avait également la vidange de l'huile usée du restaurant environ une fois par mois avec de gros camions, ce qui créait une horrible odeur, même avec les fenêtres fermées, puisque le tuyau passait par les couloirs.

H_____, consultant externe pour N_____, a déclaré être sur place presque tous les jours, y compris le samedi, dans un bureau au fond des locaux. C'était un cauchemar depuis que l'école avait emménagé au 2^{ème} étage, car dès le premier jour, les enfants couraient tout le temps. Il devait se déplacer de son bureau lorsqu'il était au téléphone et il avait du mal à entendre ses interlocuteurs. Il avait

donc acheté des boules Quies pour pouvoir mieux travailler. A part courir, les enfants sautaient, ce qui provoquait le tremblement des vitres et la chute de sable et de petites pierres depuis le plafond. Après une journée, il y avait toute une couche de poussière. Il avait été présent lors de la venue de l'huissier et il lui avait indiqué que normalement c'était pire. Un jour, il avait même dû appeler la police tellement il y avait de bruit, mais celle-ci n'avait rien pu faire. A ce jour, la situation était la même. Dans l'entrée, il y avait régulièrement six poussettes et l'avis affiché par la régie n'avait rien changé. Il lui arrivait régulièrement de faire de l'ordre dans l'entrée avant de recevoir ses clients.

P_____, employé auprès de C_____ SA, a déclaré se rendre dans les locaux deux à quatre fois par mois. Elle avait constaté, plusieurs mois auparavant, la présence de sacs et une fois de poussettes à l'intérieur de la cour, mais plus rien depuis. Il lui était arrivé quelques fois d'entendre des pas venant de l'étage du dessus, ce qui était assez impressionnant car les fenêtres tremblaient et des résidus de poussière tombaient du plafond. C'était assez intense et bruyant, de sorte qu'il était préférable de changer de pièce pour pouvoir tenir une conversation. L'intensité variait et parfois, c'était très calme, environ la moitié du temps.

Q_____, chef de cuisine de l'établissement L_____, a indiqué que le restaurant utilisait le couloir de l'entrée pour les livraisons du lundi au samedi, entre 8h00 et 12h30 au maximum. Le livreur passait dans le couloir et amenait la marchandise directement en cuisine. Il y avait plusieurs livreurs et certains passaient par la cuisine et allaient directement au sous-sol où se trouvaient la chambre froide et le stock des bouteilles. Le nettoyage de la hotte se faisait deux fois par année, entre 5h00 et 10h00 du matin. Pendant une période, il avait vu des poussettes en bas de la petite cour, mais en voyait moins depuis quelques mois. Une année auparavant, ils avaient reçu des directives particulières par rapport à la cour intérieure. En effet, elle servait de stockage pour les caisses vides qu'ils sortaient le soir, mais ils ne le faisaient plus depuis. Ils faisaient vider le bac à graisse tous les trois mois en faisant passer le tuyau par le restaurant malgré les mauvaises odeurs que cela générait. Ils n'avaient jamais reçu de plaintes avant, les seules provenaient de D_____.

R_____, gestionnaire de fortune, a déclaré se rendre dans les locaux environ deux fois par semaine, le mercredi et le vendredi. Elle entendait souvent les enfants qui couraient et qui sautaient et sentait les vibrations. Par moments, les fenêtres tremblaient. Lorsque les bruits de course commençaient, ils s'arrêtaient de parler et reprenaient dès que le bruit s'atténuait. Elle n'avait pas remarqué de différence entre le mercredi et le vendredi. Ce qui était le plus dérangent était les vibrations car elle avait le sentiment que les enfants allaient traverser le plafond. Elle n'avait toutefois jamais constaté de poussière qui tombait du plafond.

I_____, employée de C_____ SA, a déclaré qu'au début, les parties communes n'étaient pas très jolies et agréables. Il y avait des graffitis sur les murs, dans la

cour intérieure et sur le mur le long des escaliers. Des caisses et des poubelles étaient également entreposées, ce qui arrivait encore aujourd'hui. Elle arrivait entre 8h00 et 9h00 et il y avait tous les matins de la marchandise entreposée vers les escaliers qui était ensuite enlevée en cours de journée. Elle ne voyait pas les poussettes toute la journée, mais toujours quand elle partait vers 16h00 ou 17h00. Quand elle arrivait le matin, il y avait des containers à poubelles verts dans la cour et quand elle partait le soir, ils n'y étaient plus mais étaient remplacés par des poussettes. Dans les locaux, ils entendaient des bruits d'enfants qui couraient et qui sautaient provenant de l'école en-dessus. Le plus gênant était toutefois la poussière qui tombait. Ce n'était pas un bruit permanent, mais présent à chaque fois qu'il y avait des cours. Lorsqu'elle était en conversation téléphonique, elle devait changer de bureau car elle n'entendait rien. Lorsqu'elle recevait des visites, elle ne les amenait jamais dans son bureau, mais dans la salle de conférence où il y avait un faux plafond et où la poussière ne tombait pas. Mis à part les pièces munies d'un faux plafond, le bruit et la poussière étaient présents dans tout le reste des locaux. La veille, elle avait dû partir à 18h00 car elle n'en pouvait plus. Elle s'était rendue au 2^{ème} étage et avait constaté que des tapis en mousse avaient été installés, mais ce n'était pas suffisant.

M_____, huissier judiciaire, a confirmé la teneur de ses procès-verbaux de constat. Il y avait une école en-dessus des locaux avec des enfants qui faisaient de la gymnastique. Il s'agissait d'un vieil immeuble avec d'anciens plafonds, composés de marin, à savoir des gravats entre le plancher et le plafond qui servait à l'époque d'isolation. Non seulement il avait entendu du bruit, mais vu de la poussière tomber du plafond, ce qu'il avait lui-même constaté, de même que sur les meubles. Il avait mesuré le son avec un appareil, mais d'un point de vue subjectif, ce bruit n'était pas supportable pour le travail effectué par les locataires, car il ne permettait pas de se concentrer.

S_____, serveur au sein de l'établissement L_____, a déclaré qu'ils utilisaient le hall d'entrée par la force des choses. Lorsqu'ils recevaient des livraisons, la marchandise y transitait, de même que les poubelles, mais il ne s'agissait que de transit à différentes heures de la journée. Les différentes entreprises venaient livrer le matin, à partir de 9h00, voire un peu avant. Dans ce cas, la marchandise était disposée dans le hall d'entrée, devant la porte de la cuisine et aussitôt qu'un employé arrivait, il la débarrassait. Il en découlait qu'à 9h10 au plus tard, il n'y avait plus de marchandises dans le hall d'entrée. Tout au plus, s'agissait-il de trois ou quatre caisses vertes en plastique, empilées les unes sur les autres. Les poubelles transitaient du local poubelle par le hall d'entrée jusqu'au trottoir, ceci entre 23h00 et minuit lorsque le restaurant fermait, à l'exception de la poubelle à verre qui était montée à 15h00 et stockée dans la cour jusqu'à 23h00 le dimanche et le mercredi. L'entreprise de nettoyage de la hotte/ventilation intervenait deux fois par an aux alentours de 5h/5h30 et repartait vers 9h/10h00. Concernant le nettoyage du séparateur de graisses, l'entreprise venait tous les trois mois et le

tuyau passait par le restaurant depuis que D_____ s'était plaint. C'était également une intervention qu'ils essayaient de faire avant 9h00 du matin. Les consignes du courrier de la régie du 23 février 2017 étaient respectées. Leurs sacs poubelles étaient gris avec une inscription rouge car il s'agissait de sacs d'entreprise. Souvent, on lui avait montré des photos avec des sacs noirs qui traînaient, qui n'étaient donc pas les leurs. Le restaurant actuel existait depuis 1966 et ils n'avaient jamais eu de plaintes des autres habitants de l'immeuble. Le panneau «avis à nos fournisseurs» avait été installé par le restaurant et ils faisaient en sorte qu'il soit respecté. Il arrivait que des poussettes soient entreposées dans le hall d'entrée, mais il n'en voyait que le samedi matin. Avant les travaux dans le hall, l'entrée était défraîchie, mais il n'y avait pas de graffitis.

A l'issue des audiences, les locataires ont renoncé à l'audition des témoins T_____, U_____ et V_____ et le bailleur du témoin E_____. Ce dernier a produit plusieurs chargés complémentaires comportant des photographies des lieux communs, propres et désencombrés, prises entre le 29 septembre et le 13 décembre 2017.

z. Par écritures du 8 février 2018, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

Par écritures du 21 février 2018, les locataires ont répliqué et la cause a été gardée à juger.

EN DROIT

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

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 4C_310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC).

1.2 En l'espèce, les intimés ont conclu en dernier lieu devant le Tribunal au paiement d'un montant en capital de 84'480 fr. à titre de réduction de loyer. La valeur litigieuse est donc largement supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

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

L'appel ayant été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi, il est ainsi recevable.

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

- 2. 2.1** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC).

Les faits et les moyens de preuve nouveaux, ainsi que l'amplification de la demande peuvent intervenir jusqu'à ce que la cause ait été gardée à juger par l'instance d'appel (LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2011, p. 191).

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

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

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

2.3 En l'espèce, l'appelant a produit, comme pièces nouvelles à l'appui de son acte d'appel, un courrier de la régie du 6 juin 2018 ainsi que deux photographies. Il a également allégué des faits nouveaux.

Le courrier et les faits qu'il contient, ainsi que les autres faits nouvellement allégués, sont recevables, ceux-ci étant postérieurs à la date à laquelle le Tribunal a gardé la cause à juger. Ils ont donc été invoqués, respectivement produits sans retard, du fait qu'ils ne pouvaient pas l'être devant le Tribunal. Cela étant, en tant que ces faits seraient établis, ils ne sont pas de nature à influencer le sort de la cause.

Les deux photographies sont irrecevables, du fait que l'entreprise individuelle J_____ a pour adresse l'immeuble litigieux depuis le 5 octobre 2017. Ces pièces auraient donc d'ores et déjà pu être produites devant le Tribunal.

Les dix photographies produites par l'appelant à l'appui de sa réplique et les faits nouvellement allégués sont recevables étant postérieurs à l'acte d'appel. Cela étant, en tant qu'ils seraient établis, ils ne sont pas de nature à influencer sur le sort de la cause.

2.4 Les intimés ont produit deux pièces nouvelles, à savoir un extrait du Registre du commerce de l'entreprise individuelle J_____ ainsi que la page K_____ de A_____. Ces pièces et les faits qu'elles contiennent sont recevables, du fait que celles-ci ont été produites pour se déterminer sur les nouvelles pièces et les nouveaux allégués de l'appelant découlant de son acte d'appel. L'extrait est par ailleurs un fait notoire.

2.5 S'agissant de la nouvelle demande en appel de l'appelant visant à l'audition en qualité de témoin de E_____, associée gérante de F_____ SA, elle est irrecevable, car tardive. L'appelant a en effet expressément renoncé à entendre ce témoin devant le Tribunal. Son explication selon laquelle il a renoncé à l'audition du témoin au motif qu'elle avait indiqué au Tribunal être enceinte et qu'elle ne pouvait de ce fait pas être en mesure de témoigner, n'y change rien.

Quoi qu'il en soit, même si ladite demande avait été recevable, elle aurait été rejetée, du fait que l'audition de ce témoin n'est pas de nature à influencer sur le sort de la décision.

En effet, la Cour ne voit pas en quoi cette audition serait susceptible d'apporter des éléments qui ne figurent pas déjà dans la procédure, en particulier au sujet du type de cours donnés dans l'école de langues et de ses horaires d'ouverture, de sorte qu'elle n'est pas de nature à ébranler la conviction qu'elle a acquise sur la base des éléments déjà recueillis. La cause est dès lors en état d'être jugée.

- 3.** L'appelant fait grief aux premiers juges d'avoir tenu compte des déclarations des témoins G_____, H_____ et I_____ alors qu'ils ne sont pas impartiaux en raison de l'existence d'un intérêt direct au sort de la cause et pour certains d'entre eux qu'ils entretiennent une relation privilégiée avec les intimés.

3.1 Chaque partie doit, si la loi ne prescrit pas le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit (art. 8 CC). Un fait n'est établi que si le juge en est convaincu (ATF 131 III 222; 118 II 235, JdT 1994 I 331; 104 II 216). Le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées (art. 157 CPC). Ce faisant, le tribunal décide d'après sa conviction subjective personnelle si les faits se sont produits ou non, c'est-à-dire s'ils sont prouvés ou non (HOHL, Procédure civile, Tome I, 2001, n. 1105). Le juge forge sa conviction sur la base de sa seule appréciation de toutes les preuves qui auront été réunies au cours de la phase probatoire (ATF 132 III 109 consid. 2; JEANDIN, L'administration des preuves, in Le Code de procédure civile, aspects choisis, 2011, p. 93).

3.2 Selon l'art. 169 CPC, toute personne qui n'est pas partie au procès peut déposer en qualité de témoin sur des faits dont elle a eu une perception directe. Le conjoint d'une partie peut donc aussi déposer. La suspicion de partialité d'un témoin, résultant par exemple d'un lien conjugal, de parenté, d'alliance ou d'amitié avec une partie, doit être prise en considération au stade de l'appréciation du témoignage; néanmoins, la suspicion n'exclut pas d'emblée que la déposition soit tenue pour digne de foi et il incombe au juge du fait d'apprécier sa force probante (arrêt du Tribunal fédéral 4A_181/2012 du 10 septembre 2012 consid. 3 et réf. citées).

3.3 En l'espèce, si le témoin G_____ est administrateur de la société sous-locataire des locaux litigieux, le témoin H_____ employé de cette société sous-locataire et la témoin I_____ employée des intimés eux-mêmes, il n'en demeure pas moins que l'appelant n'a pas établi la partialité de ces témoins. La Cour relèvera notamment la concordance entre leurs témoignages et ceux des autres témoins.

Le fait qu'il existe un intérêt direct au sort de la cause pour le premier témoin précité, comme le soutient l'appelant, n'est pas un critère permettant à lui seul de déduire la partialité de ce témoin.

Contrairement à ce que soutient l'appelant, le fait que ces témoins partagent les locaux litigieux avec les intimés n'est pas non plus suffisant pour douter de leur impartialité.

L'appelant n'ayant pas allégué d'autres éléments à l'appui de ce grief, ce dernier sera donc rejeté.

4. L'appelant conteste l'existence des défauts de la chose louée retenus par les premiers juges.

4.1 L'art. 256 al.1 CO dispose que le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée. La chose

louée comprend les installations communes, comme les escaliers et le hall d'entrée (SVIT-Kommentar, n. 30 ad Vorbemerkungen zu Art. 258-259i OR, p. 232).

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.

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 p. 195; jugement du Tribunal des baux du canton de Vaud du 23 janvier 2003 = Cahier du bail 2004, p. 58).

La doctrine n'est pas unanime quant aux conséquences à donner à la connaissance du défaut par le locataire lors de la conclusion du bail. Lachat estime que l'on ne peut pas considérer qu'un locataire qui ne réagit pas en constatant l'existence d'un défaut apparent est définitivement réputé avoir renoncé à s'en prévaloir (LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 218). Selon lui, il découle de l'art. 256 al. 1 CO que le bailleur est tenu de garantir au locataire un standard minimum de qualité de la chose louée; vu le caractère semi impératif de cette norme, le locataire ne peut pas valablement renoncer à ses exigences minimales de qualité (art. 256 al. 2 CO). Lachat réserve le cas où la réaction du locataire serait à ce point tardive ou en contradiction avec son attitude lors de l'état des lieux d'entrée qu'elle constituerait un abus de droit (art. 2 al. 2 CC).

Le fait décisif est de savoir si le locataire était suffisamment renseigné au moment de la signature du bail au sujet des atteintes qui ont finalement justifié une réduction de loyer. Sauf modification considérable des circonstances, une demande en réduction de loyer devrait donc dans ce cas lui être refusée, au risque sinon de constituer un abus de droit (BOHNET/CARRON/MONTINI, Droit du bail à loyer et à ferme, 2^{ème} éd., 2017, n. 32 ad art. 259d CO). 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). Une réduction de loyer est due s'il ne ressort ni du contrat ni des circonstances, que les parties aient tenu compte des nuisances pour fixer le loyer (BOHNET/CARRON/MONTINI, op. cit., n. 32 ad art. 259d CO). Dans une telle hypothèse, afin qu'une telle convention soit valable, le locataire doit être conscient de l'étendue des travaux, des désagréments ainsi que de la moins-value qui s'en suit (qui correspond à la prétention en réduction de loyer); la renonciation est alors concrète et non abstraite; elle ne concerne toutefois pas ce qui dépasserait l'ampleur des travaux prévus (arrêt du Tribunal fédéral 4A_269/2009 du 19 août 2009 consid. 2.1).

4.2 Le législateur ne définit pas 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 135 III 345 consid. 3.2; MONTINI/BOUVERAT, in BOHNET/CARRON/MONTINI, op. cit., n. 1 ad art. 256 CO; LCHAT, op. cit., p. 216).

A défaut d'usage convenu, l'usage habituel est déterminant (arrêt du Tribunal fédéral 4A_582/2012 du 28 juin 2013 consid. 3.2 et les réf. citées). Le défaut de la chose louée est une notion relative. Son existence dépendra des circonstances du cas particulier. Il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, l'âge et le type de la construction, le montant du loyer, l'évolution des mœurs et de la technique (WESSNER, Le bail à loyer et les nuisances causées par des tiers en droit privé, 12^{ème} Séminaire sur le droit du bail, p. 23-24; LCHAT, op. cit., p. 219).

D'autres facteurs tels que les normes usuelles de qualité (y compris les normes techniques du droit de la construction) - étant précisé que les normes SIA ne sont pas d'application immédiate dans les rapports de bail -, les règles de droit public ainsi que les usages courants doivent être pris en considération, de même que le critère du mode d'utilisation habituel des choses du même genre, à l'époque de la conclusion du contrat (LCHAT, op. cit., p. 217-218, note n. 13 et réf. citées). 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 (MONTINI/BOUVERAT, op. cit., n. 3 ad art. 256 CO; LCHAT, op. cit., p. 217 ss).

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

Pour justifier une réduction de loyer, l'usage de la chose doit être restreint d'au moins 5%, voire 2% s'il s'agit d'une atteinte permanente (ATF 135 III 345 consid. 3.2) ou si elle se prolonge sur une longue période sans que le bailleur, informé, ne prenne les mesures nécessaires, de sorte qu'une atteinte à la jouissance de la chose louée doit être admise (arrêt du Tribunal fédéral 4C_97/2003 du 28 octobre 2003 consid 3.3).

4.3 Quant à la réduction du loyer, elle se calcule sur le loyer net, sans les frais accessoires (LCHAT, op. cit., p. 258). Elle peut être exigée à partir du moment où

le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination complète de ce dernier.

Pour le calcul de la réduction du loyer, on procède en principe selon la méthode dite «proportionnelle». On compare l'usage de la chose louée, affectée de défauts, avec son usage conforme au contrat, exempt de défauts. En d'autres termes, il s'agit de réduire le loyer dans un pourcentage identique à la réduction effective de l'usage des locaux, de rétablir l'équilibre des prestations des parties (ATF 130 III 504 consid. 4.1; 126 III 388 consid. 11c; LACHAT, op. cit., p. 257).

Comme ce calcul proportionnel n'est pas toujours aisé, il est admis qu'une appréciation en équité, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique, n'est pas contraire au droit fédéral (ATF 130 III 504 consid. 4.1).

La réduction de loyer ne suppose pas que le défaut soit imputable au bailleur. Celui-ci doit réduire le loyer même lorsqu'il n'est pas responsable de la survenance du défaut (LACHAT, op. cit., p. 249).

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

En ce qui concerne des défauts esthétiques, les réductions de loyer suivantes ont été accordées dans la jurisprudence :

- 15% en raison d'un environnement et d'accès «dégoûtants», la cour intérieure, le hall d'entrée de l'immeuble et le parking souterrain étant excessivement sales (arrêt du Tribunal fédéral 4C_527/1996 du 29 mai 1997, reproduit in SJ 1997, p. 661 ss).

- 2% en raison de l'état déplorable de la moquette d'entrée de l'immeuble, tachée et usée, arrachée sur une marche d'escalier et déchirée sur trois marches consécutives, qui s'est prolongée pendant 5 ans et demi (arrêt du Tribunal fédéral 4C_97/2003 du 28 octobre 2003).

- 5% pour un manque de propreté des espaces communs dû à un nettoyage insuffisant du concierge (ACJC/1154/2016 du 5 septembre 2016) et 10% pour des défauts esthétiques liés à l'absence de finition des travaux de rénovation (taches, décollements d'enduits, faux-plafonds déboîtés, gaines à rhabiller, trous à boucher) (ACJC/477/2009 du 20 avril 2009).

4.4 L'appelant considère que l'activité de l'école de langues au 2^{ème} étage de l'immeuble en question ne constitue pas un défaut du fait que les bruits relevés n'ont rien d'anormaux dans un immeuble datant du 18^{ème} siècle situé dans un quartier animé _____ de Genève. A teneur de son premier constat, l'huissier

judiciaire a relevé un niveau sonore correspondant au bruit d'une conversation, respectivement à celui de la circulation routière à teneur de l'échelle de niveau sonore de la SUVA et dans son deuxième constat, à celui d'un bureau dans le secrétariat, à celui d'une conversation dans le bureau donnant sur la place 1 _____ et au bruit d'un salon et d'un bureau dans le bureau donnant sur la place 1 _____ et sur la cour.

En ce qui concerne la chute de poussière, voire de petits morceaux de plâtre découlant de l'activité de l'école de langues, elle est due, selon l'appelant, à une mauvaise pose du revêtement du plafond des locataires exécutée par ces derniers et non à l'école de langues au-dessus. En tout état, la régie étant intervenue gratuitement, le sujet est réglé. L'appelant relève encore que trois témoins ne sont pas objectifs, l'un ayant un problème avec la poussière à la suite d'une opération des yeux, le deuxième étant allergique à la poussière et le troisième étant asthmatique.

Si un défaut devait être retenu, l'appelant considère une éventuelle réduction à hauteur de 10% au maximum. Selon lui, l'activité de l'école de langues a lieu seulement les lundi, mardi jeudi et vendredi de 16h00 à 19h00, le mercredi et le samedi. Pendant ces périodes, le bruit n'est pas constant et la partie des locaux équipés d'un faux-plafond, comme la salle de conférence, atténue les bruits.

4.5 En l'espèce, à l'instar du Tribunal, la Cour relève que la procédure a établi que les locaux litigieux se trouvent dans un immeuble ancien, soit mal isolé puisque uniquement composé d'anciens plafonds avec du marin, à savoir des gravats entre le plancher et le plafond, et ainsi non conçu pour supporter une activité dynamique.

La procédure a établi que l'activité de l'école de langues située en dessus des locaux litigieux provoque des bruits et des vibrations, causant des chutes de poussière. Ces bruits et vibrations ont pour effet de faire trembler les fenêtres au point de ne pas pouvoir entendre ses interlocuteurs au téléphone et de devoir changer de pièces, de croire que le plafond allait tomber ou que les enfants jouant à l'étage du dessus allaient passer à travers le plafond. Un témoin a acheté des boules Quies et un autre stoppait ses conversations en attendant que le bruit s'atténue.

L'huissier judiciaire a relevé un niveau sonore dans les locaux entre 45 et 75 décibels et a confirmé que ce bruit n'était pas supportable dans les locaux dans le cadre de l'activité des locataires, empêchant de se concentrer dans son travail, ce que d'autres témoins ont également confirmé.

Les mises en demeure et les tapis en mousse installés par l'école de langues n'ont pas permis de réduire le bruit, les vibrations et les retombées de poussières découlant de l'activité des enfants. Bien que les intimés n'aient pas pu s'attendre à

des locaux totalement insonorisés, au vu de l'âge du bâtiment et de sa situation, ils n'avaient à escompter des nuisances de cette intensité, même intermittentes, au vu de la destination des locaux en bureaux.

L'appelant a échoué à démontrer que la chute de poussière, voire de petits morceaux de plâtre découlant de l'activité de l'école de langues, serait due à une mauvaise pose du revêtement du plafond exécutée par les intimés.

L'argument de l'appelant selon laquelle trois témoins ne seraient pas objectifs, du fait de leur sensibilité avec la poussière, n'y change rien, dans la mesure où les témoignages des autres témoins concordent sur ce point.

Enfin, contrairement à ce que soutient l'appelant, le bruit n'a pas lieu seulement les lundi, mardi jeudi et vendredi de 16h00 à 19h00, le mercredi et le samedi, son fils ayant indiqué devant le Tribunal qu'il avait vu des classes dans la matinée du vendredi avant l'audience.

En conclusion, l'activité de l'école de langues au 2^{ème} étage de l'immeuble litigieux constitue donc un défaut et la réduction à hauteur de 35% octroyée par le Tribunal à ce sujet est proportionnelle au vu de la gravité des nuisances, de sorte que le jugement sera confirmé sur ces points.

4.6 Selon l'appelant, les intimés ayant signé le contrat de bail à loyer en connaissant les prétendus défauts allégués au début du bail, aucune réduction du loyer ne peut être octroyée sur ce point sous peine de constituer un abus de droit. Il soutient qu'il n'avait pas promis l'exécution de travaux au moment de la conclusion du contrat de bail et n'avait pas non plus d'obligation d'en exécuter au motif de l'activité de gestion de fortune des intimés.

Quoi qu'il en soit, l'appelant soutient que les locataires n'ont pas établi de défaut dans les parties communes au début de leur bail.

4.7 En l'espèce, la procédure a établi un état défectueux des parties communes du 1^{er} juin 2015, date du début du bail, au 31 octobre 2016 en raison d'un trou dans la partie pavée devant l'allée, de la porte de l'allée qui ne fermait pas, de l'état du mur à côté de ladite porte et du hall d'entrée, des graffitis dans les escaliers et de l'état des boîtes aux lettres, défauts réparés par des travaux exécutés entre les mois de juin et octobre 2016.

Même si aucune promesse n'avait été communiquée au moment de la conclusion du contrat de bail en vue de l'exécution de travaux, l'état de la chose louée ne remplissait pas le standard minimum de qualité que l'appelant se devait de garantir. Comme l'ont retenu les premiers juges, l'état de l'allée ne pouvait pas être considéré comme un état approprié à l'usage convenu.

Contrairement à ce que soutient l'appelant, la procédure n'a pas permis d'établir que les intimés avaient signé le contrat de bail à loyer en acceptant ces défauts. Il n'y a donc pas d'abus de droit, dans la mesure où la réaction des intimés n'a pas été à ce point tardive ou en contradiction avec leur attitude lors de l'état des lieux d'entrée.

La Cour relèvera encore qu'il ne ressort ni du contrat ni des circonstances, que les parties ont tenu compte de ces défauts dans la fixation du loyer, de sorte que le jugement entrepris sera confirmé sur ce point.

4.8 L'appelant fait également grief aux premiers juges de n'avoir pas retenu que la présence de poussettes n'avait pas été établie par les intimés. Quoiqu'il en soit, une telle présence ne pouvait pas constituer un défaut du fait qu'elle ne serait pas permanente mais intermittente.

4.9 En l'espèce, contrairement à ce que soutient l'appelant, la procédure a établi des encombrements par intermittence des parties communes de l'immeuble par la présence de poussettes, ce qui a également été confirmé par des témoins sans lien particulier avec les intimés.

L'argument de l'appelant, selon lequel une telle présence ne constitue pas un défaut du fait qu'elle n'est pas permanente mais intermittente, n'est pas en adéquation avec la jurisprudence du Tribunal fédéral. La Cour retient qu'elle a duré sur une longue période, à savoir environ une année et demie, sans que le bailleur ne prenne les mesures nécessaires.

4.10 En conclusion, les premiers juges ont retenu à raison l'existence de plusieurs défauts, dans la mesure où les intimés ont été entravés dans l'usage de la chose louée, dépassant le seuil normal et tolérable.

4.11 L'appelant fait également grief aux premiers juges d'avoir accordé trop tôt les réductions de loyer découlant de deux défauts. Selon lui, celle consécutive à la présence de l'école de langues doit débuter à partir du 28 janvier 2016, date des plaintes des locataires, et celle relative aux parties communes qu'à partir du 3 août 2015, date de l'avis des défauts par les locataires, et non depuis le début du bail.

4.12 En l'espèce, la procédure a établi que l'appelant a eu connaissance du défaut relatif à l'école de langues le 29 janvier 2016 et non au début du mois de janvier 2016, de sorte que le jugement querellé sera modifié en ce sens sur ce point.

Quant aux défauts des parties communes, même s'il est vrai que les intimés s'en sont plaints en date du 3 août 2015, il n'en demeure pas moins qu'ils existaient depuis le début du bail, de sorte que c'est bien depuis ce moment que la réduction de loyer s'applique. En effet, l'appelant était tenu de délivrer les locaux qui

comprennent les installations communes dans un état approprié au début du bail, ce qu'il n'a pas fait. Le jugement querellé sera donc confirmé sur ce point.

D_____ a déclaré au Tribunal le 1^{er} septembre 2017 que l'encombrement des parties communes n'était plus aussi alarmant qu'auparavant. Selon lui, même si ce dernier continuait, il avait largement diminué. La Cour retient donc que ce défaut a cessé au plus tard le 31 août 2017, de sorte que le jugement querellé sera modifié en ce sens, étant précisé que cet état de fait est confirmé par les témoins P_____ et Q_____.

4.13 Le jugement entrepris sera modifié dans les sens qui précèdent et confirmé pour le surplus.

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

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 7 juin 2018 par A_____ contre le jugement JTBL/393/2018 rendu le 30 avril 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/22264/2015.

Au fond :

Annule les chiffres 1 et 2 du dispositif de ce jugement.

Et, statuant à nouveau :

Ordonne à A_____ de procéder aux travaux permettant d'éliminer les nuisances provenant du 2^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève.

Réduit le loyer des locaux situés au 1^{er} étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève, de 5% du 1^{er} juin 2015 au 28 janvier 2016, de 40% du 29 janvier 2016 au 31 octobre 2016, de 37% du 1^{er} novembre 2016 au 31 août 2017 et de 35% du 1^{er} septembre 2017 jusqu'à complète cessation des nuisances citées sous chiffre 1 du jugement entrepris.

Confirme le jugement entrepris pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

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

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

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

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

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