



POUVOIR JUDICIAIRE

C/23682/2023

ACJC/1040/2026

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU VENDREDI 18 JUIN 2026

Entre

1) Madame A_____, domiciliée _____ [GE],

2) Monsieur B_____, domicilié _____ [GE],

appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 20 octobre 2025,
représentés par Me Erin WOOD BERGERETTO, avocate, Etude de Me Erin WOOD
BERGERETTO, rue De-Candolle 16, 1205 Genève,

et

C_____, sise _____ (ZH), intimée, représentée par Me Emmanuelle GUIGUET-
BERTHOUSOZ, avocate, 1204 Legal, Conseil & Tax, rue du Général-Dufour 11, 1204
Genève.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 7 juillet 2026.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/1104/2025 du 20 octobre 2025, le Tribunal des baux et loyers a débouté B_____ et A_____ des fins de leur demande [en réduction de loyer et en dommages intérêts] (ch. 1 du dispositif), condamné A_____ à verser à C_____ un montant de 505 fr. 85, avec intérêts à 5% l'an dès le 30 avril 2024 (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).
- B.**
- a.** Par acte expédié le 24 novembre 2025 à la Cour de justice, B_____ et A_____ ont formé appel contre ce jugement. Ils ont conclu à son annulation et, cela fait, principalement, à ce qu'une réduction de loyer de 25% leur soit octroyée pour la période de juin 2018 à mi-février 2023 et à ce qu'il soit ordonné à C_____ de leur verser à ce titre la somme de 25'735 fr. 75, avec intérêts à 5% l'an dès la date moyenne; subsidiairement, ils ont conclu à ce qu'il soit constaté qu'ils excipent de compensation de la somme de 505 fr. 85 avec intérêts à 5% dès le 30 avril 2024 avec les prétentions en réduction de loyer et en paiement qu'ils ont formulées à l'encontre de C_____ et à ce qu'il soit dit que ladite somme de 505 fr. 85 avec intérêts à 5% dès le 30 avril 2024 vient en déduction des prétentions formulées par celle-ci.
- b.** Dans sa réponse du 8 janvier 2026, C_____ a conclu au déboutement de B_____ et A_____ de toutes leurs conclusions et à la confirmation du jugement entrepris.
- c.** Les 13 février et 2 mars 2026, B_____ et A_____, d'une part, et C_____, d'autre part, ont déclaré qu'ils persistaient dans leurs précédentes explications.
- d.** Les parties ont été avisées le 6 mars 2026 par la Cour de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :
- a.** C_____ est propriétaire de l'immeuble sis 35 à 49, rue 3_____ à Genève.
- b.** Le 28 mai 2008, C_____, bailleresse, et B_____ et A_____, locataires, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 4 pièces situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 49, rue 3_____ à Genève.
- Le contrat a été conclu pour une période initiale d'une année, du 1^{er} juin 2008 au 31 mai 2009, renouvelable tacitement d'année en année.
- Le loyer annuel, charges de 1'680 fr. non comprises, a été fixé en dernier lieu à 21'864 fr. dès le 1^{er} décembre 2010.
- c.** Le 11 mars 2010, D_____ Sàrl a fait parvenir à B_____ et A_____ un devis relatif à la fourniture et à la pose de deux stores bannes, comprenant la dépose et l'évacuation de l'ancien, pour un montant de 2'544 fr. 10.

d. Par avis de majoration de loyer ou d'autres modifications du bail du 14 septembre 2012, un nouveau bail d'une durée de cinq ans, du 1^{er} janvier 2013 au 31 décembre 2017, renouvelable tacitement de cinq ans en cinq ans, a été proposé aux locataires à la sortie de l'immeuble du contrôle de l'Etat.

Le loyer demeurait inchangé.

e. À la suite d'une entrevue du 22 mai 2013, D_____ Sàrl a fait parvenir à B_____ et A_____ une offre pour la fourniture et le remplacement de deux toiles de stores bannes endommagées par de multiples brûlures de mégots de cigarettes pour un montant de 1'793 fr. 88.

f. Le 27 octobre 2015, D_____ Sàrl a établi une facture d'un montant de 1'605 fr. 96 ne mentionnant aucun élément sous la rubrique "désignation" et indiquant sous référence "Chantier: sinistre".

g. Par courriel du 8 juin 2018, B_____ a informé la régie représentant la bailleuse que, comme par le passé, leur balcon faisait de nouveau l'objet d'actes d'insalubrité de la part de voisins irrespectueux qui jetaient des restes de nourriture le salissant de façon "insoutenable".

h. Le 25 juin 2018, la régie a adressé un avis à tous les locataires des immeubles sis 35 à 49, rue 3_____, relevant avoir constaté que certaines personnes jetaient divers détritiques de leur(s) balcon ou fenêtres, tels que papiers, cigarettes, denrées alimentaires, liquides, etc. Pour des raisons de sécurité et d'hygiène évidentes, ainsi que par respect pour les locataires se trouvant au rez-de-chaussée, il était rappelé aux locataires la teneur des conditions générales et règles et usages locatifs, lesquels interdisaient de jeter quoi que ce soit par les fenêtres ou les balcons. En agissant de la sorte, les locataires s'exposaient à être tenus responsables des salissures engendrées et à devoir assumer les frais de remise en état.

i. Le 26 octobre 2020, D_____ Sàrl a fait parvenir à B_____ et A_____ un devis d'un montant de 2'497 fr. 99 concernant la fourniture et le remplacement de deux toiles de stores à bras articulés brûlées et percées par des mégots de cigarettes.

j. Les locataires ont consigné leur loyer à partir du mois de juillet 2021.

k. Le 23 septembre 2021, E_____ Sàrl a adressé à la bailleuse un devis relatif à la dépose et à la pose d'un store à bras articulé dans l'appartement de B_____ et A_____.

Par courriel du 25 novembre 2021, la bailleuse a confirmé à A_____ avoir validé le 24 septembre 2021 la dépose par E_____ Sàrl du store et des bras en place ainsi que la fourniture et la pose d'un store à bras articulé motorisé couvrant toute la terrasse. La toile spécifique, avec traitement contre les brûlures, n'étant pas disponible avant cinq mois selon le fournisseur, la pose ne pourrait pas être effectuée avant fin février.

l. Le 10 mai 2022, les locataires ont mis en demeure la bailleresse de réaliser les travaux d'ici à fin juin 2022, faute de quoi, ils consigneraient leur loyer. Ils ont allégué qu'ils continuaient à subir des jets d'objets au quotidien et que leur sécurité n'était souvent pas garantie, car le balcon n'était toujours pas couvert.

m. Le 13 juin 2022, Les locataires ont rempli le formulaire de consignation de loyer.

n. Le 23 juin 2022, une toile de store provisoire a été posée dans l'appartement litigieux.

o. Par courriel du 24 juin 2022, A_____ a invité la bailleresse à venir constater un dégât d'eau malgré la pose de la toile, précisant qu'elle serait obligée de consigner les loyers jusqu'à ce que le nécessaire soit fait pour être totalement en sécurité.

La bailleresse a demandé le jour-même s'il y avait des dégâts à l'intérieur du logement.

p. Le 28 juin 2022, les locataires ont consigné leur loyer du mois de juillet 2022.

q. Par courriel du 10 octobre 2022, la bailleresse a transmis à son conseil une photographie du store prise par le concierge la semaine précédente. Au vu de l'état de l'installation, la bailleresse n'avait rien entrepris tout de suite pour la pose d'un joint entre le caisson et le mur.

r. Par jugement du 11 novembre 2022, le Tribunal de première instance a attribué à A_____ les droits et obligations résultant du contrat de bail portant sur l'ancien domicile conjugal sis 49, rue 3_____ à Genève.

B_____ n'a pas signé l'avenant au bail transmis le 10 février 2023 par la régie en vue de transférer le bail au seul nom de A_____.

s. Le 9 décembre 2022, E_____ Sàrl a informé B_____ et A_____ avoir reçu le tissu anti-feu et a demandé aux intéressés de la contacter pour fixer un rendez-vous.

t.a Le 25 janvier 2023, la bailleresse a sollicité des Services financiers du Pouvoir judiciaire la libération en sa faveur des loyers consignés lors de la deuxième consignation de loyer, aucune requête en validation de consignation n'ayant été déposée par les locataires.

t.b Par jugement du 27 février 2023, le Tribunal a constaté que la procédure relative à la première consignation de loyer était devenue sans objet, les travaux ayant été exécutés et les loyers ont été déconsignés en faveur de la bailleresse.

u.a Le 11 juillet 2023, la bailleresse a mis en demeure A_____ de lui verser dans le délai de 30 jours un montant de 5'298 fr. 85 correspondant aux loyers des mois de juin et juillet 2023 et un solde de 1'333 fr. sur le loyer de mai 2023 ainsi qu'aux loyers des mois de mai à juillet 2023 pour le parking, sous imputation d'un décompte de charges de 633 fr. 15 en faveur de A_____. Elle l'a informée qu'à défaut de paiement de la somme réclamée, le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO.

u.b B_____ et A_____ ont relevé avoir payé le loyer du mois de juillet le 7 juillet 2023, annexant la preuve du paiement, et admis pour le surplus avoir des arriérés de loyer pour lesquels ils entendaient proposer un plan de paiement de 200 fr. par mois.

u.c Par avis du 28 août 2023, le bail a été résilié par la bailleresse pour le 30 septembre 2023 pour défaut de paiement.

Il ressort du courrier du même jour que A_____ ne s'était acquittée que de 4'574 fr. sur la somme de 5'298 fr. 85 due. Un montant de 724 fr. 85 n'avait donc pas été réglé pendant le délai comminatoire.

u.d Lors de l'audience de conciliation qui s'est tenue le 25 avril 2024 dans le cadre de la procédure en contestation du congé, les parties ont convenu que A_____ quitte l'appartement au 30 avril 2024, la bailleresse réservant ses droits s'agissant du recouvrement d'un éventuel solde en sa faveur concernant soit les loyers, soit les indemnités pour occupation illicite.

La bailleresse a précisé lors de cette audience que l'arriéré s'élevait à 505 fr. 65 et a produit un décompte actualisé.

v.a Par requête déposée le 30 octobre 2023 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, B_____ et A_____ ont assigné la bailleresse en réduction de loyer et en dommages-intérêts.

v.b Non conciliée le 17 janvier 2024, l'affaire a été portée devant le Tribunal des baux et loyers le 16 février 2024.

v.c B_____ et A_____ ont conclu à ce qu'une réduction de loyer de 25% leur soit octroyée pour la période allant de juin 2018 à mi-février 2023, à ce qu'il soit ordonné à la bailleresse de leur verser la somme de 25'735 fr. 75 due à ce titre, sous 30 jours, avec intérêts à 5% l'an dès le date moyenne et de leur rembourser les franchises d'assurance acquittées, soit un montant total de 800 fr., sous 30 jours avec intérêts à 5% l'an dès le date moyenne.

A l'appui de leurs conclusions, ils ont allégué avoir été victimes de graves incivilités de la part de leurs voisins peu après leur emménagement. Faute de protection au-dessus de leur terrasse, ils recevaient toutes sortes d'objets et déchets (emballages, papiers, cannettes de bière, nourriture, mégots de cigarettes), toutes les semaines, voire parfois tous les jours. Ils ont produit à ce sujet quatre photographies non datées : deux d'entre elles décrivaient la même scène avec la présence au sol d'une bouteille en plastique, d'une pomme, d'un morceau de pain et d'un emballage à côté d'un pied de parasol; les deux autres montrent des trous dus à des brûlures dans des toiles. Les locataires ont indiqué avoir déposé une plainte contre X à la police pour ces faits. Dès l'apparition de ces problèmes, ils s'étaient plaints très régulièrement à la régie. Faute de mesures prises par la bailleresse, ils avaient dû installer, à leurs frais, deux marquises pour sécuriser par le haut leur terrasse. Celles-ci ne couvraient néanmoins pas la surface en entier. En raison des mégots jetés sur les toiles qu'ils

avaient installées, celles-ci avaient brûlé à plusieurs reprises et avaient dû être changées de nombreuses fois. Jusqu'en 2021, leur assurance avait accepté de prendre en charge les frais visant à installer de nouvelles toiles. La franchise en 200 fr. était néanmoins demeurée à leur charge. En 2021, leur assurance avait refusé de prendre en charge le changement des toiles. Le problème avait perduré et les jets d'objets divers sur leur terrasse s'étaient poursuivis. Ils avaient à nouveau demandé à la régie à de nombreuses reprises d'exécuter les travaux nécessaires pour sécuriser leur terrasse, demandes qui avaient été systématiquement refusées. Alors que la procédure en consignation de loyer était pendante, un devis avait été établi par un menuisier pour installer une pergola, mais cette solution avait été refusée par la bailleuse, qui avait finalement procédé à la pose d'une nouvelle toile sur les marquises qu'ils avaient eux-mêmes installées. Cette solution n'était cependant pas adéquate car ces toiles risquaient d'être à nouveau brûlées et ne couvraient pas la terrasse en entier. Ces travaux avaient été finalisés mi-février 2023. La toile installée leur avait fait perdre beaucoup de luminosité et l'eau de pluie s'accumulait sur celle-ci, puis coulait le long du mur en grande quantité. Leurs voisins de l'allée n° 51 avaient obtenu de leur bailleur la pose d'une protection en verre, laquelle permettait de protéger le balcon d'éventuelles chutes d'objets tout en laissant passer la lumière.

v.d Dans sa réponse et demande reconventionnelle du 12 juin 2024, C_____ a conclu au rejet de la demande et, sur demande reconventionnelle, à ce que A_____ soit condamnée à lui verser la somme de 505 fr. 85 avec intérêts à 5% dès le 30 avril 2024 à titre de solde de l'indemnité pour occupation illicite du mois d'avril 2024.

Elle a exposé que les terrasses du rez-de-chaussée de l'immeuble litigieux ne comportaient pas de toiles de stores à l'origine. B_____ et A_____ avaient fait installer deux toiles sans son autorisation à une date inconnue, mais avant 2010. Avant 2018, soit pendant dix ans, aucun incident n'avait été rapporté par les locataires, ni par aucun autre locataire de l'immeuble. Ces derniers n'avaient par ailleurs pas produit la moindre preuve des prétendues graves incivilités, ni copie de la prétendue plainte pénale déposée. Les photographies produites ne permettaient pas d'établir que les déchets provenaient des voisins et aucun mégot de cigarettes n'était visible. A bien plaisir et par gain de paix, elle avait décidé de remplacer le système de store. Après l'installation de la toile provisoire en juin 2022 et malgré les recommandations qui leur avaient été transmises, le concierge de l'immeuble avait constaté que les locataires n'utilisaient pas le store conformément à l'usage et avait fait parvenir à la régie une photographie prise dans la semaine du 3 octobre 2022 dont il ressortait que de l'eau stagnait sur le store, partiellement ouvert. B_____ et A_____ n'ayant pas donné suite aux communications de E_____ Sàrl, la toile définitive n'avait pu être installée que début février 2023. Cette toile couvrait l'entier de la terrasse et était ignifuge. L'installation d'une véranda aurait impliqué une demande d'autorisation de construire et un coût

disproportionné. Concernant les dommages-intérêts requis, les locataires ne produisaient aucune pièce permettant d'étayer le prétendu dommage. Ces prétentions portaient en outre sur une période où la bailleresse n'était pas informée du prétendu défaut. La bailleresse a enfin produit un extrait de compte débiteur concernant B_____ et A_____, duquel il ressort un solde de 505 fr. 85 en faveur de la bailleresse.

v.e B_____ et A_____ ont répondu le 22 août 2024 à la demande reconventionnelle, concluant principalement à son rejet et, subsidiairement, à ce qu'il soit constaté qu'ils excipaient de compensation avec leurs prétentions en réduction de loyer et en paiement et à ce qu'il soit dit en conséquence que la somme de 505 fr. 85 venait en déduction de leurs prétentions.

Ils ont contesté devoir un quelconque montant, produisant à ce sujet les pièces suivantes :

- une confirmation de paiement du loyer de juillet 2023 de 2'187 fr. (y compris les charges et le parking) le 7 juillet 2023;
- un avis de débit du loyer du mois de juin 2023 le 26 mai 2023 de 2'187 fr.;
- un avis de débit de 780 fr. le 18 septembre 2023 à titre d'arriérés de loyer 2023;
- une confirmation de paiement du loyer du mois d'août 2023 de 2'387 fr. comprenant 200 fr. d'acompte exécuté le 2 août 2023;
- une confirmation de paiement du loyer du mois de septembre 2023 de 2'387 fr. comprenant 200 fr. d'acompte exécuté le 29 août 2023;
- une confirmation de paiement du loyer du mois d'octobre 2023 de 2'387 fr. exécuté le 29 septembre 2023;
- une confirmation de paiement du loyer du mois de novembre 2023 et arriéré de 2'387 fr. exécuté le 31 octobre 2023;
- une confirmation de paiement du loyer du mois de décembre 2023 et arriéré de 2'387 fr. exécuté le 29 novembre 2023;
- une confirmation de paiement du loyer du mois de janvier 2024 et arriéré de 2'387 fr. exécuté le 21 décembre 2023.

v.f B_____, lors de l'audience qui s'est tenue le 15 mai 2025 devant le Tribunal, a déclaré avoir procédé à la pose de deux toiles sur la terrasse dès le début du bail avec l'autorisation de la régie, laquelle n'avait pas été effectuée en réaction à des jets d'objets de la part des voisins des étages supérieurs. A partir de la fin de l'année 2008, A_____ et lui-même avaient été confrontés à des jets de mégots de cigarette, qui avaient parfois brûlé la toile, qui n'était alors pas anti-feu. Des pots de fleurs étaient tombés, de même que de la nourriture. De l'eau coulait parfois lorsque quelqu'un faisait le ménage dans un étage supérieur. Ils avaient interpellé leurs voisins, le concierge, la régie et même, à une occasion, déposé plainte à la police après qu'un objet était tombé près de leur enfant. A trois reprises, ils avaient dû changer de toile. Ils avaient également à une reprise changé toute l'armature pour la rendre plus solide et mieux se protéger. Son épouse et lui-même avaient demandé à la régie de prendre en charge le coût de ces interventions, ce qu'elle avait refusé.

Ils avaient décidé de consigner le loyer à partir de juillet 2021 pour obtenir des marquises en dur. Le menuisier de la régie avait proposé une solution, que la bailleresse avait refusée au vu du prix. Lors d'une audience courant septembre 2021, la bailleresse avait tout de même reconnu le défaut de la chose et s'était engagée à sécuriser toute la longueur et la largeur du balcon en posant une toile anti-feu. Par la suite, rien ne s'était passé en raison du covid, puis une toile provisoire avait été posée durant l'été 2022 en attendant une toile définitive anti-feu. Cette toile provisoire, très légère, n'était pas anti-feu et ne couvrait pas toute l'étendue du balcon sur sa largeur. Comme rien ne se passait, ils avaient à nouveau consigné le loyer en octobre 2022, à la suite de quoi une toile anti-feu définitive avait été posée en février 2023. Ils laissaient la toile ouverte en permanence pour leur sécurité. B_____ a affirmé avoir toujours payé le loyer jusqu'au prononcé du divorce le _____ novembre 2022. Par la suite, il avait laissé à son ex-épouse le soin de le faire. Cette dernière s'était rendue à l'étranger et le loyer des mois de novembre et décembre 2022 n'avait pas été payé. Dès qu'il l'avait su, il avait payé les mensualités de novembre 2022 à janvier 2023 ainsi que certains loyers durant l'année 2023 et deux loyers début 2024.

v.g Entendue comme témoin, F_____, qui s'occupe de la gérance de l'immeuble depuis le 1^{er} mai 2023 au sein de la régie, a confirmé que tous les paiements intervenus avaient été consignés dans l'extrait de compte produit par la bailleresse et que le solde débiteur s'élevait à 505 fr. 85. Lorsque la régie recevait des paiements qui ne correspondaient pas strictement aux sommes dues mensuellement, elle avait pour habitude d'imputer le paiement sur la somme due la plus ancienne. La somme de 505 fr. 85 devait être un solde dû sur un arriéré d'indemnité pour occupation illicite. Il n'y avait pas de problème d'incivilités dont se seraient plaints les nouveaux locataires de l'appartement litigieux.

v.h Lors de l'audience de plaidoiries finales du Tribunal du 13 juin 2025, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

w. Dans son jugement du 20 octobre 2025, le Tribunal a relevé que les locataires alléguaient que des déchets, cannettes de bière et mégots de cigarettes auraient été jetés régulièrement, voire quotidiennement, sur leur terrasse en provenance des étages supérieurs, et ce peu de temps après leur emménagement en juin 2008 et pendant toute la durée du bail. Ils avaient produit à ce sujet deux courriers de plainte à la régie datés des 8 juin 2018 et 10 mai 2022 ainsi que quatre photographies. Ces éléments n'étaient toutefois pas suffisants pour que l'existence d'un défaut lié au jet de déchets sur leur terrasse puisse être retenue. En effet, les photographies produites n'étaient pas datées et ne démontraient pas que la situation qui y était rapportée se soit produite à plus d'une occasion, alors même que les jets de déchets auraient été quasiment quotidiens pendant plus de quinze ans. Les locataires ne fournissaient en outre pas la plainte qu'ils alléguaient avoir déposée à ce sujet. De plus, à la suite du courrier des locataires du 8 juin 2018, la régie avait immédiatement réagi en envoyant un avis à tous les locataires. Les locataires ne prouvaient pas s'être plaints

à la régie de ce que la situation aurait perduré avant leur courrier du 10 mai 2022, à la suite duquel la bailleresse avait fait poser une toile provisoire. Quant aux brûlures occasionnées à leurs toiles de tente, les locataires ne pouvaient pas s'en être plaints à la bailleresse. Les photographies produites n'étaient pas datées, de sorte que le Tribunal n'était pas en mesure de déterminer l'état des toiles en 2021 au moment où la bailleresse avait accepté de prendre en charge leur remplacement. Dans ces conditions, aucun défaut ouvrant le droit à une réduction de loyer ne pouvait être retenu, de sorte que les locataires devaient être déboutés de leur conclusion y relative.

De plus, non seulement les locataires échouaient à prouver leur dommage, mais encore, aucune faute de la bailleresse ne pouvait être retenue. Les locataires devaient donc également être déboutés de leur conclusion en dommages-intérêts.

Enfin, le décompte produit par la bailleresse mentionnait les versements prouvés par les locataires, à l'exception des paiements antérieurs à septembre 2023. En tous les cas, les loyers et indemnités pour occupation illicite étaient à jour en janvier 2024. Pour la période postérieure, soit les mois de février, mars et avril 2024, les locataires ne fournissaient aucune preuve de paiement et le solde figurant dans le décompte en faveur de la défenderesse était correct au vu des montants indiqués. A_____ devait donc être condamnée à verser à la bailleresse un montant de 505 fr. 85 avec intérêts à 5 % dès le 30 avril 2024.

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).

1.2 En l'espèce, les locataires ont sollicité devant le Tribunal une réduction de loyer de 25% de juin 2018 à mi-février 2023, soit un montant de 25'280 fr. ($[25\% \text{ de } 1'822 \text{ fr.}] \times 55,5 \text{ mois}$), ainsi que la restitution de ce trop perçu par la bailleresse. La valeur litigieuse est donc supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.3 L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable, dans les limites des considérations qui suivent.

1.4 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

-
2. Les locataires réclament une réduction de loyer au motif que leur logement aurait présenté un défaut découlant des incivilités de leurs voisins.

2.1 Le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, puis de l'entretenir dans cet état (art. 256 al. 1 CO). Cette obligation du bailleur permet de cerner la notion du défaut, dès lors que celui-ci n'est défini ni à l'art. 258 CO s'appliquant aux défauts originels, ni aux art. 259a ss CO énumérant les droits du locataire en cas de défauts subséquents. Il y a ainsi défaut lorsque l'état réel de la chose diverge de l'état convenu, c'est-à-dire 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 p. 347 et les références).

La réduction du loyer est proportionnelle au défaut; elle est due à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier (art. 259d CO). 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 rapportée à sa valeur objective sans défaut, le loyer étant ensuite réduit dans la même proportion. Cependant, le calcul proportionnel n'est pas toujours aisé. 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 p. 507 s.).

2.2 A l'appui de leur position selon laquelle la chose louée était défectueuse, les appelants énumèrent dans une partie "EN FAIT" divers éléments qui devraient compléter l'état de fait du Tribunal. Ceux-ci relèvent des faits (les locataires disposaient d'une terrasse, comprise dans le loyer, laquelle n'était pas pleinement utilisable en raison des incivilités, ils en avaient informé la régie, mais vu son manque de réactivité, ils avaient corrigé le défaut à leurs frais), de l'administration des preuves (les responsables – de l'époque – de la régie n'ont pas été entendus) ou du droit (les locataires ont pris à leur charge des frais qui relevaient de la responsabilité de la bailleuse). Une telle énumération, qui ne renvoie à aucun moyen de preuve, ne permet pas de considérer que les faits retenus par le Tribunal seraient inexacts ou incomplets.

Dans la partie "EN DROIT" de leur acte d'appel, les appelants soutiennent qu'ils auraient avisé la régie d'un défaut dès le début du bail, mais que la partie intimée n'aurait pas retrouvé, selon ses indications, les adresses des collaborateurs de l'époque. Ils n'expliquent cependant pas quelle conséquence devrait être tirée de cette affirmation, ni sur quelle base la preuve de l'avis d'un défaut incomberait à la partie intimée, comme ils semblent le soutenir.

De plus, selon les appelants, l'intimée aurait admis l'existence d'un défaut puisqu'elle avait pris en charge la pose d'un store adapté et que leur procédure de consignation de loyer avait été "couronnée de succès". Cela étant, comme retenu

par le Tribunal, le 25 janvier 2023, l'intimée a sollicité des Services financiers du Pouvoir judiciaire la libération en sa faveur des loyers consignés dans le cadre de la deuxième consignation de loyer, aucune requête en validation de consignation n'ayant été déposée par les appelants. De plus, par jugement du 27 février 2023, le Tribunal a constaté que la procédure relative à la première consignation de loyer était devenue sans objet, les travaux ayant été exécutés, et les loyers ont été déconsignés en faveur de la bailleresse. Ainsi, il ne peut être retenu que les procédures de consignation auraient été "couronnées de succès" comme l'affirment les appelants puisque l'intimée n'a pas été condamnée à effectuer des travaux pour remédier à un défaut qui aurait été constaté. L'installation d'un store par l'intimée, que cette dernière a expliqué avoir effectuée "à bien plaire et par gain de paix", ne peut par ailleurs être interprétée comme l'aveu de l'existence d'un défaut de la chose louée, contrairement à ce que soutiennent les appelants. L'intimée a par ailleurs contesté dans le cadre de la présente procédure que l'appartement loué aurait été défectueux.

Pour le surplus, les appelants ne contestent pas de manière motivée le jugement attaqué en tant qu'il a nié l'existence d'un défaut de la chose louée au motif notamment que les éléments invoqués par les appelants, à savoir deux courriers de plainte à la régie datés des 8 juin 2018 et 10 mai 2022 ainsi que quatre photographies, n'étaient pas suffisants pour que l'existence d'un défaut lié au jet de déchets sur leur terrasse puisse être retenue (consid. 3c).

Enfin, les appelants n'expliquent pas pourquoi le défaut allégué justifierait une réduction, importante, du loyer de 25%.

Au vu de ce qui précède, le jugement attaqué sera confirmé en tant qu'il a nié l'existence d'un défaut de la chose louée et, ainsi, refusé l'octroi d'une réduction de loyer.

3. Les appelants contestent le décompte produit par l'intimée à l'appui de ses prétentions. Ils soutiennent qu'il ressort de l'état de fait du Tribunal que les chiffres produits par l'intimée étaient incorrects, "versus les pièces fournies". Ils n'indiquent toutefois pas à quel passage du jugement ils se réfèrent. Il ressort au contraire du jugement attaqué que le Tribunal a considéré que le solde figurant dans le décompte en faveur de l'intimée était correct au vu des montants indiqués (consid. 5b.). Les appelants n'énoncent aucun chiffre démontrant qu'au vu de leurs paiements, le solde figurant dans le décompte serait erroné.

Les appelants soutiennent également qu'un "simple relevé, mis en cause légitimement avec pièces à l'appui ne justifie pas du manque – allégué – par la partie bailleresse de son manque à gagner". Ils n'expliquent cependant pas quelles pièces remettraient en cause le relevé litigieux. Une telle motivation n'est pas suffisante au regard des exigences en la matière.

Ainsi, en l'absence de motivation suffisante permettant de retenir l'inexactitude du décompte fourni par l'intimée, le jugement sera confirmé en tant qu'il a condamné

les appelants à verser à l'intimée un montant de 505 fr. 85, avec intérêts à 5% l'an dès le 30 avril 2024.

4. À 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 (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 24 novembre 2025 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/1104/2025 rendu le 20 octobre 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/23682/2023.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, Monsieur Damien TOURNAIRE, juges assesseurs; Madame Victoria PALLUD, greffière.

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.